

12 / 2005



# Leerwohnungs- und Leerflächenzählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2005



Präsidiatdepartement der Stadt Zürich  
Statistik Stadt Zürich

## **Impressum**

---

**Herausgeber** Statistik Stadt Zürich

**Auskunft** Hans-Peter Müller, Telefon 044 250 48 20

**Vertrieb** Statistik Stadt Zürich  
Napfgasse 6  
8001 Zürich  
Telefon 044 250 48 00

**E-Mail** statistik@asz.stzh.ch

**Internet** www.statistik-stadt-zuerich.info

**Preis** Fr. 10.–

**Reihe** Analysen

**Artikel-Nr.** 101301 (Einzelausgabe)  
101300 (Jahresabonnement)

**Themenbereich** Bau- und Wohnungswesen

**Copyright** Statistik Stadt Zürich, Zürich 2005  
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung –  
unter Quellenangabe gestattet

**ISSN** 1660-6981  
September 2005

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Die Leerwohnungszählung</b>	<b>3</b>
1.1	Hauptresultate der Leerwohnungszählung	3
1.2	Die Zählung	4
1.2.1	Gesetzliche Regelung der Leerwohnungszählung	4
1.2.2	Ablauf der Zählung und Rücklauf der Fragebogen	4
1.2.3	Selektion der für die Zählung gültigen Leerwohnungen	4
1.3	Ergebnisse	5
1.3.1	Leer stehende Wohnungen	5
1.3.1.1	Leer stehende Mietwohnungen	5
1.3.1.2	Leer stehende Eigentumswohnungen	6
1.3.2	Preise leer stehender Wohnungen	7
1.3.2.1	Preise leer stehender Mietwohnungen	7
1.3.2.2	Preise leer stehender Eigentumswohnungen	7
1.3.3	Nettowoohnflächen und deren Preise	8
1.3.3.1	Nettowoohnflächen leer stehender Wohnungen	8
1.3.3.2	Preise der Nettowoohnflächen leer stehender Mietwohnungen	9
1.3.4	Regionale Unterschiede der Leerwohnungsziffer	10
<b>2</b>	<b>Die Leerflächenzählung</b>	<b>14</b>
2.1	Hauptresultate der Leerflächenzählung	14
2.2	Ablauf der Leerflächenzählung	15
2.3	Ergebnisse der Leerflächenzählung	16
2.3.1	Leer stehende Nutzflächen	16
2.3.2	Preise leer stehender Nutzflächen	19
	<b>Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten</b>	<b>29</b>



# 1 Die Leerwohnungszählung

## 1.1 Hauptresultate der Leerwohnungszählung

Am 1. Juni 2005 standen in der Stadt Zürich 151 Wohnungen leer. Das sind 0,07% des Wohnungsbestandes. Gegenüber 2004, als 196 Wohnungen leer standen, bedeutet dies einen Rückgang um knapp ein Viertel. Da noch ein Jahr früher, am 1. Juni 2003, nur 98 Wohnungen leer standen, entspricht der diesjährige Befund ziemlich genau dem Mittel der beiden Vorjahre.

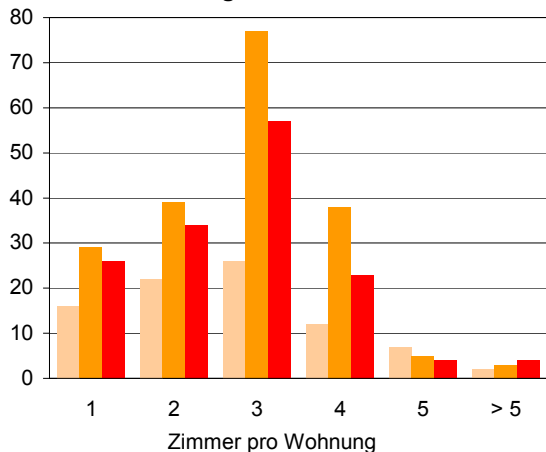
Die leeren Wohnungen wurden fast ausschliesslich (98%) zur Miete angeboten, nur 3 Wohnungen

standen zum Verkauf. Die vier Diagramme in Grafik G1 geben einen Überblick über wichtige Komponenten der leeren Mietwohnungen.

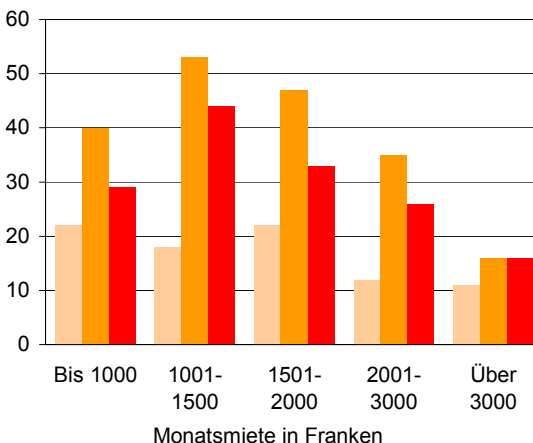
Die Diagramme machen deutlich, dass sich im vergangenen Jahr in der Zusammensetzung der leeren Mietwohnungen strukturell keine grossen Verschiebungen ergeben haben. Mit Ausnahme der jeweils kleinen letzten Gruppe liegen alle Werte tiefer als im Vorjahr, und fast alle höher als vor zwei Jahren.

**G1: Leere Mietwohnungen nach Zimmerzahl, Mietpreis, Bauperiode und Dauer des Leerstehens**

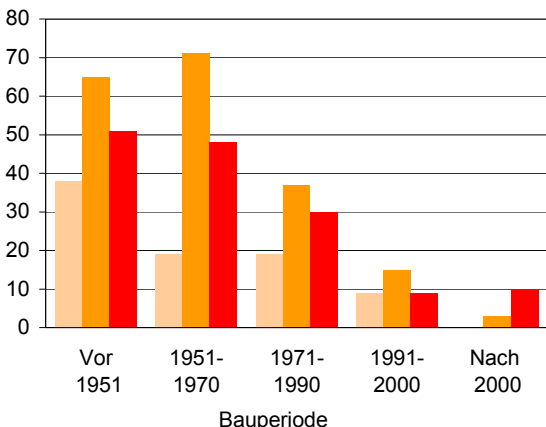
**Leere Mietwohnungen nach Zimmerzahl**



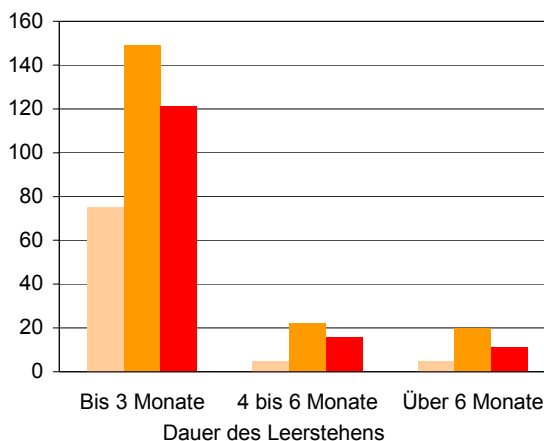
**Leere Mietwohnungen nach Mietpreis**



**Leere Mietwohnungen nach Bauperiode**



**Leere Mietwohnungen nach Dauer des Leerstehens**



2003 2004 2005

## 1.2 Die Zählung

### 1.2.1 Gesetzliche Regelung der Leerwohnungszählung

Die Erhebung der Leerwohnungen ist durch das Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 9. Oktober 1992 und die Verordnung vom 30. Juni 1993 geregelt. Nach dieser Verordnung ist die Mitarbeit bei der Zählung sowohl für Gemeinden wie für Hauseigentümerinnen und -eigentümer obligatorisch. Die Begriffe «Wohnung» und «leere Wohnung» werden im Bundesgesetz definiert: Als leer

im Sinne dieser Zählung gilt eine Wohnung (auch in Einfamilienhaus) dann, wenn sie am 1. Juni des Zähljahres unbewohnt ist und zum Kauf oder für mindestens drei Monate zur Miete angeboten wird. Nicht mitgezählt werden Dienst-, Alters- und Werkwohnungen, Wohnungen in Abbruch- oder Umbau-liegenschaften, Notwohnungen in Baracken und Wohnräume ohne Küche oder Kochnische.

#### **Veränderte Zählweise:**

Zwischen den Zählungen 2004 und 2005 wurde eine schon lange hängige Methodenfrage einer neuen Regelung zugeführt. Es kommt immer wieder vor, dass für eine auf Ende Mai frei werdende Wohnung schon im Monat Mai ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird, der erst auf Mitte Juni lautet. Am 1. Juni steht die Wohnung dann leer und entspricht damit den Zählkriterien. Da die Wohnung am 1. Juni aber schon vermietet ist, ist sie auf dem Markt nicht mehr verfügbar. Es ist daher zwar korrekt, aber sinnwidrig, sie als leer zu zählen.

**Während die am 1. Juni leeren, aber auf später vermieteten Wohnungen bis 2004 mit in die Zählung aufgenommen wurden, werden sie seit 2005 weggelassen.**

Die nach der neuen Regelung ermittelten Zahlen bilden das Marktgeschehen besser ab. Sie bieten für den Moment aber die Unbequemlichkeit, dass sie mit früher publizierten Werten nicht vergleichbar sind.

**Die in dieser Publikation veröffentlichten Zahlen wurden durchgehend nach der neuen Zählweise ermittelt; sie sind daher untereinander vergleichbar, weichen aber von den früher publizierten Werten zum Teil erheblich ab.**

### 1.2.2 Ablauf der Zählung und Rücklauf der Fragebogen

Für die Zählung angefragt werden alle Hauseigentümerinnen und -eigentümer bzw. Verwaltungen von Wohnungen, in deren Portefeuille sich Objekte befinden, welche nach Auskunft des städtischen Elektrizitätswerkes ewz gegenwärtig keinen oder fast keinen Strom verbrauchen. Sicherheitshalber wurden dieses Jahr auch alle Eigentümer von Wohnungen befragt, deren Bau in der ersten Hälfte des laufenden Jahres fertig wurde. Nach diesen Kriterien verschickte Statistik Stadt Zürich dieses Jahr 4'360 Formulare (Vorjahr: 4'916) wegen mög-

licherweise leer stehender Wohnungen. In 701 Fällen wurde diese Annahme bestätigt, für 3'343 Wohnungen (Vorjahr: 3'678) erhielten wir die Mitteilung, dass die Räumlichkeiten vermietet seien und genutzt würden. In 290 Fällen oder 6,6 Prozent (Vorjahr: 6,0%) der ursprünglichen Anfragen wurde uns bis zum Abschluss der Umfrage und nach Mahnung der ausstehenden Rückmeldung keine Antwort zugestellt. Diese Wohnungen gelten nicht als leer stehend und sind demzufolge im Leerwohnungsbestand nicht enthalten.

### 1.2.3 Selektion der für die Zählung gültigen Leerwohnungen

Von den am 1. Juni 2005 als leer stehend gemeldeten 701 Wohnungen konnten 426 (Vorjahr: 543) wegen Umbau, Modernisierung oder Renovation nicht bewohnt werden, bzw. 31 (Vorjahr: 47) waren Abbruch-, Alters- oder Personalwohnungen, die in dieser Zählung nicht berücksichtigt werden. Leer stehend blieben schliesslich, im Sinne der seit 2005 geltenden Regelung, 151 Wohnungen. Nach alter Regelung wären es 244 Wohnungen gewe-

sen, da 93 Wohnungen, die am 1. Juni zwar leer standen, auf einen späteren Zeitpunkt schon vermietet oder verkauft waren. – Im Jahr 2004 wurden 307 Leerwohnungen ausgewiesen, darunter befanden sich aber 111 Wohnungen, die auf später schon vermietet waren, so dass nach neuer Regelung damals nur 196 Wohnungen leer gestanden hatten.

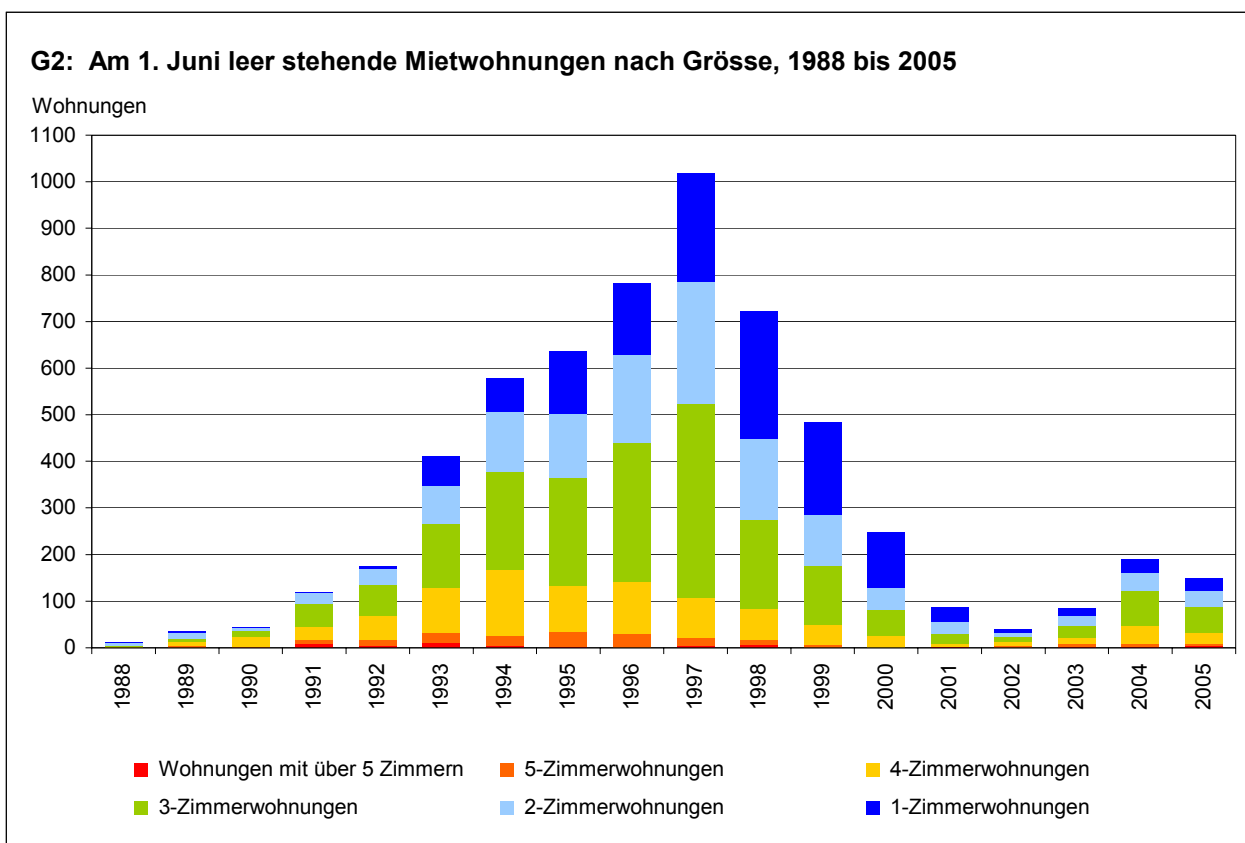
## 1.3 Ergebnisse

### 1.3.1 Leer stehende Wohnungen

#### 1.3.1.1 Leer stehende Mietwohnungen

Die Grafik G2 zeigt die Zahl der Mietwohnungen nach Wohnungsgrösse. Die diesjährige Verminderung des Bestandes leer stehender Mietwohnungen bricht den in den letzten beiden Jahren sich abzeichnenden Trend zu höheren Leerwoh-

nungsziffern. Ob dies eine Stabilisierung einleitet oder die Wende markiert zu einer neuerlichen Austrocknung des Marktes kann im Moment nicht entschieden werden.



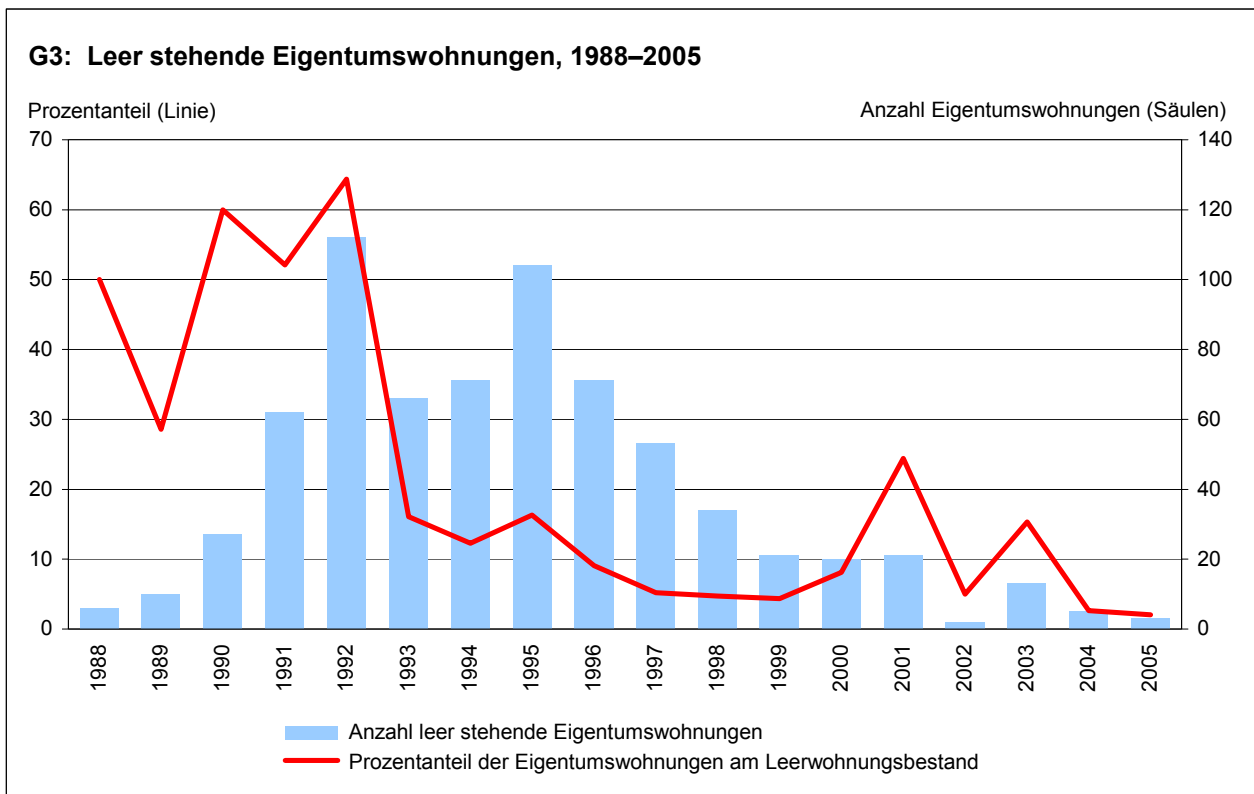
Die vier Diagramme in der einleitenden Übersicht (Grafik G1 auf Seite 3) haben deutlich gemacht, dass sich von Mitte 2004 bis Mitte 2005 auf dem Zürcher Wohnungsmarkt keine bedeutenden Veränderungen ergeben haben. Der Rückgang der Leerwohnungsziffer von 0,10 auf 0,07 bildet sich in den verschiedenen Sichtweisen der vier Diagramme recht gleichmässig ab.

Während der drei Jahre deutlich zugenommen hat einzig die Zahl der Leerwohnungen, die nach dem Jahr 2000 gebaut wurden. Das ergibt sich aber aus dem kalendarischen Wachstum dieser Zählklasse: sie umfasste im Jahr 2003 erst 2½ Jahre, 2005 schon 4½ Jahre. – Absolut zwar geringfügig, doch kontinuierlich haben auch die leeren Grosswohnungen zugenommen. Damit korrespondiert, dass die Zahl leerer Wohnungen in der höchsten Preiskategorie nicht abgenommen hat.

### 1.3.1.2 Leer stehende Eigentumswohnungen

Der Anteil der Eigentumswohnungen an den leer stehenden Wohnungen ist Anfang der Neunzigerjahre stark zurückgegangen. Da die Leerwohnungsziffer in diesen Jahren recht hoch war,

ergaben sich absolut noch immer ansehnliche Werte. Inzwischen ist die Leerwohnungsziffer niedrig, und der Anteil der Eigentumswohnungen ist geringer denn je.



Da die im letzten Jahr ausgewiesene Zahl von nur 5 Eigentumswohnungen angezweifelt worden war, wurde die Erhebungsmethode einer Kontrolle unterzogen. In der Tat fand sich 2004 ein Gebäude, das zu lange in der Verarbeitungspipeline des ewz gesteckt hatte und daher nicht mitgezählt worden war. Um solchen Fehlern künftig vorzubeugen, wurden dieses Jahr zu den vom ewz

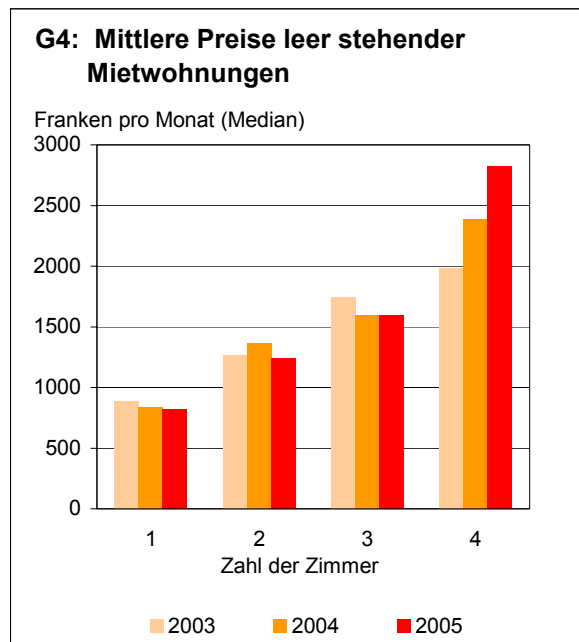
bezeichneten Gebäuden auch sämtliche Eigentümer der in der ersten Hälfte dieses Jahres fertig gestellten Neubauten angeschrieben. Die diesjährige Zahl ist damit besser gesichert, nichts desto weniger liegt sie noch einmal tiefer. Mit bloss 3 Eigentumswohnungen lässt sich statistisch keine Aussage machen.



### 1.3.2 Preise leer stehender Wohnungen

#### 1.3.2.1 Preise leer stehender Mietwohnungen

In der Zählung werden auch die geforderten Nettomonatsmietpreise erhoben. Die Interpretation dieser Preise ist etwas problematisch, da es sich ja definitionsgemäss um Forderungen handelt, die vom Markt gerade eben als unangemessen zurückgewiesen worden sind. Entsprechend sind die Randbereiche des Marktes übervertreten – die Streuung der Werte ist gross. Bei der geringen Zahl leerer Wohnungen sind die Auswertungsmöglichkeiten beschränkt: Bei den selteneren grossen Wohnungen haben auch die Mediane keine repräsentative Valenz. Das ist bedauerlich, denn Grafik G4 zeigt, dass sich die Preise der leer stehenden Vierzimmerwohnungen deutlich anders entwickeln als jene der kleineren Wohnungen.



Für das aktuelle Jahr stellt die Tabelle T1 die geforderten Mietpreise nach Grösse und Alter der Wohnung zusammen. Das grosse Zeitintervall für jüngere Wohnungen (1971-2005) ist der geringen Zahl leerer Wohnungen wegen nicht weiter aufteilbar.

**T1: Mittlere Monatsmiete (Median) nach Zimmerzahl und Alter der Wohnung, 1. Juni 2005**

Bauperiode	Zahl der Zimmer			
	1	2	3	4
vor 1951	835	1 335	1 600	2 793
1951–1970	767	1 130	1 420	2 650
1971–2005	1 001	1 475	1 805	2 862
<b>Insgesamt</b>	<b>822</b>	<b>1 241</b>	<b>1 600</b>	<b>2 825</b>

#### 1.3.2.2 Preise leer stehender Eigentumswohnungen

Am 1. Juni 2005 standen in der Stadt Zürich nur drei Eigentumswohnungen leer: eine Dreizimmerwohnung für 600 000 Franken, eine Vierzimmer-

wohnung für 795 000 Franken und eine Sechszimmerwohnung für 1 400 000 Franken.

### 1.3.3 Nettowohnflächen und deren Preise

#### 1.3.3.1 Nettowohnflächen leer stehender Wohnungen

Mit den so genannten «Lofts» ist ein neuer Wohnungstyp entstanden, bei welchem die Parzellierung des Wohnraums in Zimmer nicht oder nicht vollständig vom Bauherr vorgenommen wird. Die Zahl der Zimmer sagt bei diesen Wohnungen nichts mehr aus über die Wohnfläche. Aus diesem

Grund wurde in der diesjährigen Zählung erstmals auch nach der Grösse der Nettofläche gefragt. Tabelle T2 stellt die Wohnungen zusammen, für die eine Flächenangabe vorliegt. Nicht eingeklammerte Zahlen verzeichnen die Mietwohnungen, eingeklammerte die Eigentumswohnungen.

**T2: Leere Miet- und Eigentumswohnungen<sup>1</sup> nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2005**

Fläche in m <sup>2</sup>	Einzimmer- wohnungen	Zweizimmer- wohnungen	Dreizimmer- wohnungen	Vierzimmer- wohnungen	Fünzimmer- wohnungen	Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern
unter 25	2	-	-	-	-	-
25–29	9	-	-	-	-	-
30–34	5	1	-	-	-	-
35–39	5	-	-	-	-	-
40–49	1	4	-	-	-	-
50–59	1	12	6	-	-	-
60–69	-	8	11	1	-	-
70–79	-	3	11	-	-	-
80–89	-	2 (1)	9	2	-	-
90–99	-	-	5	-	-	-
100–119	-	-	8	8	-	-
120–139	-	-	-	4 (1)	2	-
140–159	1	1	-	5	1	2
über 160	-	-	-	-	-	1 (1)
<b>Total Wohnungen</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>50</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Mittlere Fläche (Median) in m<sup>2</sup></b>	<b>30</b>	<b>56</b>	<b>75</b>	<b>116</b>	<b>132</b>	<b>164</b>

<sup>1</sup> Zahlen ohne Klammer: Mietwohnungen, Zahlen mit Klammer: Eigentumswohnungen.

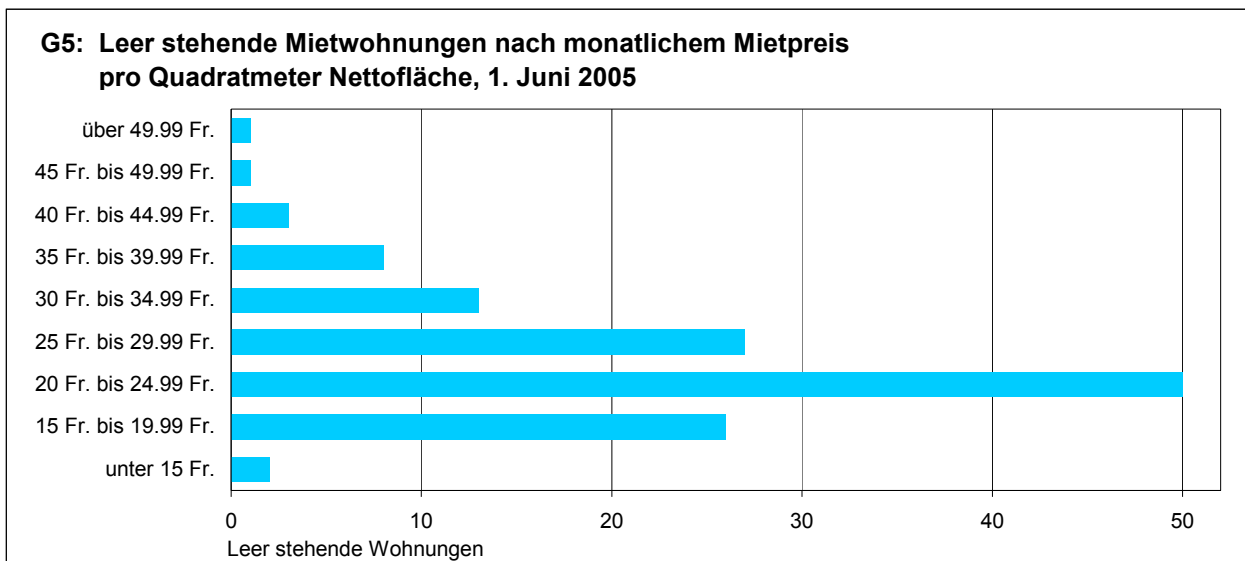
Bei zwei der 134 Wohnungen, für die eine Flächenangabe vorliegt, handelt es sich um Lofts (die beiden Einsen unten links in der Tabelle), die übrigen Wohnungen sind konventionell in Zimmer aufgeteilt. Dazu gehören auch die Eigentumswoh-

nungen. Innerhalb des Streubereiches der Wohnflächen liegen die Eigentumswohnungen eher im oberen Bereich; Eigentumswohnungen bieten in der Tendenz also etwas mehr Platz als Mietwohnungen.

### 1.3.3.2 Preise der Nettowohnflächen leer stehender Mietwohnungen

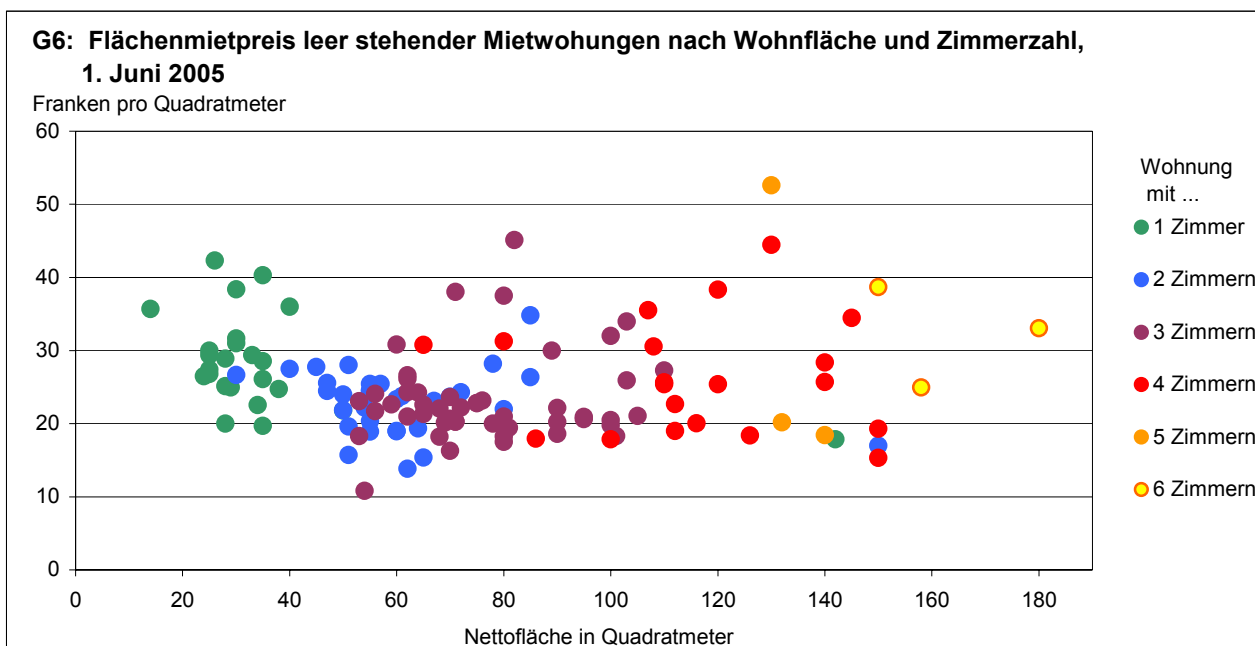
Da bei den leer stehenden Mietwohnungen sowohl die geforderten Mietpreise wie auch die verfügbaren Nettowohnflächen erhoben werden, können die Flächenpreise, das heisst die monatlichen Mietpreise pro Quadratmeter Nettowohnfläche, berechnet werden. Die beiden folgenden Grafiken stellen diese Werte auf unterschiedliche Weise dar. Grafik G5 zeigt die Zahl der leer stehenden

Mietwohnungen, die zu den verschiedenen Flächenpreisen angeboten werden. Auffällig – wenn auch nicht unerwartet – ist die Asymmetrie der Verteilung: Die Preise der am häufigsten vorkommende Kategorie (20 bis 25 Franken pro Quadratmeter) werden doppelt so häufig über- wie unterboten.



Die Grafik G6 stellt die gleichen Werte detaillierter dar. Die Flächenpreise der einzelnen Wohnungen sind in Abhängigkeit von der Wohnungsgrösse dargestellt. Es zeigt sich, dass es bei der Wohnfläche keinen «Mengenrabatt» gibt: Der Quadratmeter Nettowohnfläche kostet bei grossen Woh-

nungen nicht weniger als bei kleinen. Die beiden Punkte in grüner und blauer Farbe auf der rechten Diagrammseite bezeichnen die beiden Lofts. Die Punkte liegen relativ tief: Die durch das Weglassen der Binnenwände geringeren Baukosten ermöglichen wohl einen niedrigeren Flächenpreis.



Die Wohnungsmieten sind in Gebäuden, die in den Fünfziger- und Sechzigerjahren entstanden sind, im Mittel spürbar tiefer als jene, welche sich in früher oder später entstandenen Gebäuden befinden. Zugleich aber ist auch bekannt, dass die damals gebauten Wohnungen im Mittel kleiner sind. Um zu entscheiden, in welchem Verhältnis die Minderungen bei Wohnfläche und Preis zueinander stehen, wurden die Werte separat errechnet.

Tabelle T3 zeigt einerseits die mittlere Fläche pro Wohnung und Alter, andererseits die im Mittel geforderte monatliche Miete pro Quadratmeter. (Wer die beiden Werte multipliziert, wird feststellen, dass die so ermittelten mittleren Wohnungsmieten von den in Tabelle T1 ausgewiesenen teilweise abweichen. Das ergibt sich daraus, dass in Tabelle T1 sämtliche Wohnungen, für die eine Miete bekannt ist, berücksichtigt sind, in Tabelle T3 aber nur jene, für die neben der Miete auch die Fläche mitgeteilt wurde.)

### T3: Mittlere<sup>1</sup> Nettofläche pro Wohnung und mittlerer<sup>1</sup> Mietpreis pro Quadratmeter nach Alter und Zimmerzahl, 1. Juni 2005

	Erstellt vor 1951		1951 bis 1970		1971 bis 2005	
	Fläche (m <sup>2</sup> )	Miete (Fr./m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Miete (Fr./m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Miete (Fr./m <sup>2</sup> )
Einzimmerwohnungen	28	33.40	30	25.60	35	31.10
Zweizimmerwohnungen	61	23.40	51	22.40	65	22.90
Dreizimmerwohnungen	70	23.20	67	20.90	90	21.20
Vierzimmerwohnungen	116	24.10	108	21.30	116	24.70

<sup>1</sup> Median (mittelster Wert).

Die Werte zeigen, dass die Preisreduktion der Wohnungen aus den Sechziger- und Siebzigerjahren gegenüber früher gebauten ziemlich genau zur Hälfte durch die geringere Wohnfläche erklärt werden kann. Wohnungen in später gebauten Häusern erreichen dann wieder ungefähr die in den alten Häusern üblichen Flächenpreise, die

Wohnungen sind jetzt aber grösser. - Man sei sich allerdings bewusst, dass diese Zahlen von der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes absehen. Gebiete, die früh überbaut wurden, liegen im Mittel natürlich sehr viel zentraler; dort wird ein höheres Preisniveau akzeptiert.

#### 1.3.4 Regionale Unterschiede der Leerwohnungsziffer

Die Erhöhung der Leerwohnungsziffer von 2003 auf 2004 ging zum grössten Teil auf Bewegungen in den im Einzugsgebiet der Glatt liegenden Stadtteile (Kreise 11 und 12) zurück. Während sich die Leerwohnungsziffer in den im Einzugsgebiet der Limmat liegenden Stadtteilen (Kreisen 1 bis 10) von 0,05 auf 0,07 erhöhte, sprang sie in den Kreisen 11 und 12 von 0,04 auf 0,20. Die dadurch entstandene Asymmetrie hat sich von 2004 auf 2005 nur geringfügig zurückgebildet: In den Kreisen 11 und 12 liegt sie bei 0,13, in den Kreisen 1–10 bei 0,06.

In den im Einzugsbereich der Limmat liegenden Stadtteilen ist die Entwicklung links und rechts des Flusses unterschiedlich. Während die Zahl der Leerwohnungen auf der Seite von Höngger- und Zürichberg von 57 im Vorjahr auf 54 in diesem Jahr nur geringfügig zurückgegangen ist, reduzierte sich der Bestand auf der Üetlibergseite von 51

auf 39. Der Anteil der leer stehenden Wohnungen unterscheidet sich in den drei Stadtbereichen deutlich:

Stadtgebiet zwischen Üetliberg und Zürichsee/Limmat:	0,044 %
Stadtgebiet zwischen Zürichsee/Limmat und Zürich-/Hönggerberg:	0,077 %
Stadtgebiet nordöstlich Zürich-/Hönggerberg:	0,133 %

Die während der drei letzten Jahre in den einzelnen Quartieren gezählten leeren Wohnungen sind in den Tabellen T4 und T5 zusammengestellt. Es sei noch einmal daran erinnert, dass diese – wie alle Zahlen in dieser Publikation – nach der neuen Zählweise erfasst sind. Untereinander sind sie damit vergleichbar, sie unterscheiden sich aber zum Teil deutlich von früher publizierten Werten.

**T4: Leer stehende Mietwohnungen nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 2003–2005**

	Einzimmer- wohnungen			Zweizimmer- wohnungen			Dreizimmer- wohnungen			Vierzimmer- wohnungen			Fünzimmer- wohnungen			Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern		
	2003	'04	'05	2003	'04	'05	2003	'04	'05	2003	'04	'05	2003	'04	'05	2003	'04	'05
<b>Ganze Stadt</b>	<b>16</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>26</b>	<b>77</b>	<b>57</b>	<b>12</b>	<b>38</b>	<b>23</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Kreis 1</b>	-	<b>3</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>	-	-	<b>1</b>	-	-	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	-	-	<b>1</b>
Rathaus	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
City	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 2</b>	-	-	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	-	-	-	-
Wollishofen	-	-	-	-	-	1	-	2	2	-	5	-	-	1	-	-	-	-
Leimbach	-	-	1	-	1	-	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Enge	-	-	1	1	1	-	-	1	1	1	-	1	2	2	-	-	-	-
<b>Kreis 3</b>	-	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	-	<b>1</b>	-	-	-	-	-	-	-
Alt-Wiedikon	-	-	-	2	4	-	1	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesenberg	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	-	3	3	1	3	1	3	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 4</b>	-	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	-	-	<b>2</b>	<b>1</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Werd	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Langstrasse	-	2	2	1	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hard	-	-	-	-	2	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 5</b>	-	-	-	-	<b>2</b>	-	<b>1</b>	-	-	-	-	<b>1</b>	-	-	-	-	-	-
Gewerbeschule	-	-	-	-	2	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Escher Wyss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 6</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>	-	-	<b>1</b>
Unterstrass	1	3	-	3	1	2	1	2	2	-	2	2	-	-	-	-	-	-
Oberstrass	-	-	1	1	-	2	3	1	1	1	2	2	1	-	1	-	-	1
<b>Kreis 7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	-	-	-	<b>1</b>	<b>1</b>
Fluntern	-	1	-	-	-	-	-	2	2	2	4	5	1	-	-	-	1	1
Hottingen	1	-	-	2	1	-	-	2	-	-	3	-	-	-	-	-	-	1
Hirslanden	2	-	1	-	1	1	3	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Witikon	-	-	2	-	-	3	-	3	7	1	5	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	-	-	<b>1</b>	-	<b>1</b>	-	-	-	<b>1</b>	-
Seefeld	-	1	-	1	-	1	1	1	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-
Mühlebach	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weinegg	1	-	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
<b>Kreis 9</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	-	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	-	<b>1</b>	-	-	-	<b>1</b>	-
Albisrieden	1	3	3	3	1	-	-	5	2	2	1	-	-	-	-	-	1	-
Altstetten	1	-	-	2	-	4	2	-	2	-	2	-	1	-	-	-	-	-
<b>Kreis 10</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	-	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	-	-	-	-	-	-
Höngg	-	1	-	-	1	3	2	4	3	-	1	2	-	-	-	-	-	-
Wipkingen	3	1	-	2	1	-	1	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 11</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>32</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	-	<b>1</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>	<b>1</b>
Affoltern	1	-	1	2	3	1	2	5	5	-	1	1	-	1	-	-	1	1
Oerlikon	-	2	2	-	4	2	3	9	11	-	4	2	-	-	1	-	-	-
Seebach	5	6	3	1	3	4	-	18	7	1	4	3	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 12</b>	-	<b>2</b>	<b>2</b>	-	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	-	-	-	-	-	<b>2</b>	-	-	-
Saatlen	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-M.	-	1	2	-	3	4	1	5	1	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Hirzenbach	-	1	-	-	4	1	1	8	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### T5: Leer stehende Wohnungen nach Stadtkreis und Stadtquartier, 2003–2005

	Leere Mietwohnungen			Leere Eigentumswohnungen			Total leere Wohnungen			Leerwohnungsziffer (= % des Bestandes)		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
<b>Ganze Stadt</b>	<b>85</b>	<b>191</b>	<b>148</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>98</b>	<b>196</b>	<b>151</b>	<b>0.05</b>	<b>0.10</b>	<b>0.07</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	-	-	-	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>0.03</b>	<b>0.18</b>	<b>0.10</b>
Rathaus	1	5	2	-	-	-	1	5	2	0.04	0.22	0.09
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00
Lindenhof	-	1	2	-	-	-	-	1	2	0.00	0.12	0.25
City	-	1	-	-	-	-	-	1	-	0.00	0.22	0.00
<b>Kreis 2</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	-	-	-	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>0.04</b>	<b>0.09</b>	<b>0.06</b>
Wollishofen	-	8	3	-	-	-	-	8	3	0.00	0.09	0.03
Leimbach	2	3	3	-	-	-	2	3	3	0.09	0.13	0.13
Enge	4	4	3	-	-	-	4	4	3	0.08	0.08	0.06
<b>Kreis 3</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	-	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>0.07</b>	<b>0.05</b>	<b>0.03</b>
Alt-Wiedikon	3	4	3	-	1	-	3	5	3	0.03	0.06	0.03
Friesenberg	-	1	1	-	-	-	-	1	1	0.00	0.02	0.02
Sihlfeld	4	7	4	10	-	-	14	7	4	0.12	0.06	0.03
<b>Kreis 4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	-	-	-	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>0.01</b>	<b>0.04</b>	<b>0.05</b>
Werd	-	1	1	-	-	-	-	1	1	0.00	0.05	0.05
Langstrasse	2	3	5	-	-	-	2	3	5	0.03	0.05	0.08
Hard	-	2	1	-	-	-	-	2	1	0.00	0.03	0.02
<b>Kreis 5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	-	-	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0.02</b>	<b>0.03</b>	<b>0.03</b>
Gewerbeschule	1	2	1	-	-	1	1	2	2	0.02	0.04	0.04
Escher Wyss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00
<b>Kreis 6</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	-	-	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>0.07</b>	<b>0.06</b>	<b>0.08</b>
Unterstrass	5	8	6	-	-	-	5	8	6	0.04	0.07	0.05
Oberstrass	6	3	8	1	-	-	7	3	8	0.12	0.05	0.14
<b>Kreis 7</b>	<b>13</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>0.07</b>	<b>0.13</b>	<b>0.13</b>
Fluntern	4	7	8	-	-	-	4	7	8	0.10	0.18	0.20
Hottingen	3	7	-	-	-	-	3	7	-	0.05	0.12	0.00
Hirslanden	5	2	3	1	-	-	6	2	3	0.15	0.05	0.08
Witikon	1	8	12	-	1	1	1	9	13	0.02	0.17	0.24
<b>Kreis 8</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	-	-	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0.05</b>	<b>0.05</b>	<b>0.05</b>
Seefeld	3	3	1	-	-	-	3	3	1	0.08	0.08	0.03
Mühlebach	-	-	2	-	-	1	-	-	3	0.00	0.00	0.08
Weinegg	2	2	1	-	-	-	2	2	1	0.08	0.08	0.04
<b>Kreis 9</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	-	-	-	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>0.05</b>	<b>0.05</b>	<b>0.04</b>
Albisrieden	6	11	5	-	-	-	6	11	5	0.06	0.12	0.05
Altstetten	6	2	6	-	-	-	6	2	6	0.04	0.01	0.04
<b>Kreis 10</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	-	-	-	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>0.05</b>	<b>0.06</b>	<b>0.04</b>
Höngg	2	7	8	-	-	-	2	7	8	0.02	0.06	0.07
Wipkingen	8	4	-	-	-	-	8	4	-	0.09	0.05	0.00
<b>Kreis 11</b>	<b>15</b>	<b>61</b>	<b>44</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	-	<b>16</b>	<b>63</b>	<b>44</b>	<b>0.05</b>	<b>0.21</b>	<b>0.15</b>
Affoltern	5	11	9	-	-	-	5	11	9	0.06	0.12	0.10
Oerlikon	3	19	18	-	2	-	3	21	18	0.03	0.20	0.17
Seebach	7	31	17	1	-	-	8	31	17	0.08	0.31	0.17
<b>Kreis 12</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>15</b>	-	<b>1</b>	-	<b>2</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>0.01</b>	<b>0.18</b>	<b>0.11</b>
Saatlen	-	2	1	-	1	-	-	3	1	0.00	0.10	0.03
Schwamendingen-M.	1	9	9	-	-	-	1	9	9	0.02	0.16	0.16
Hirzenbach	1	13	5	-	-	-	1	13	5	0.02	0.23	0.09

## T6: Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer, 1988–2005

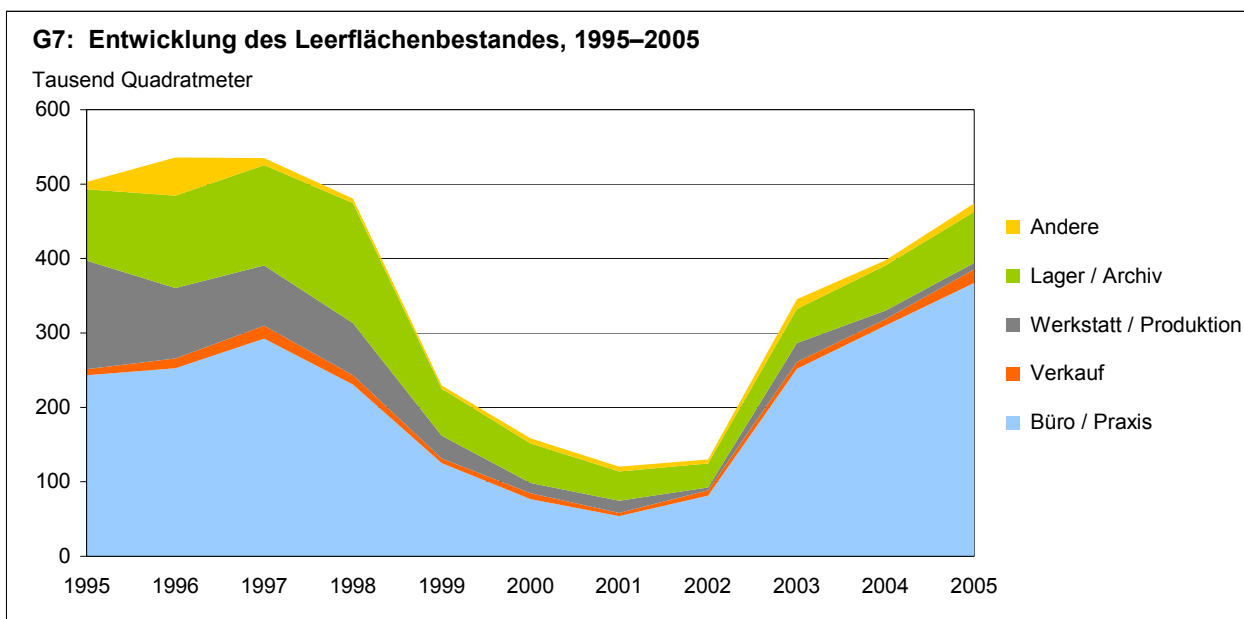
am 1. Juni	Mietwohnungen							Eigen- tums- woh- nungen	Leere Woh- nungen total	Leer- woh- nungs- ziffer
	total	Zimmer								
		1	2	3	4	5	>5			
1988	12	2	5	2	2	-	1	6	18	0,01
1989	35	4	11	8	8	4	-	10	45	0,02
1990	45	1	7	14	21	2	-	27	72	0,04
1991	119	2	22	51	26	10	8	62	181	0,10
1992	174	5	34	66	51	13	5	112	286	0,15
1993	410	63	81	137	97	22	10	66	476	0,25
1994	579	73	127	211	143	20	5	71	650	0,34
1995	637	134	138	232	98	32	3	104	741	0,39
1996	782	153	189	298	113	29	-	71	853	0,44
1997	1 017	232	262	415	86	17	5	53	1070	0,55
1998	723	274	175	190	66	12	6	34	757	0,39
1999	483	198	109	128	41	7	-	21	504	0,26
2000	247	118	49	54	25	-	1	20	267	0,14
2001	86	31	25	22	5	1	2	21	107	0,05
2002	40	8	8	11	8	4	1	2	42	0,02
2003	85	16	22	26	12	7	2	13	98	0,05
2004	191	29	39	77	38	5	3	5	196	0,10
<b>2005</b>	<b>148</b>	<b>26</b>	<b>34</b>	<b>57</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>151</b>	<b>0,07</b>

## 2 Die Leerflächenzählung

### 2.1 Hauptresultate der Leerflächenzählung

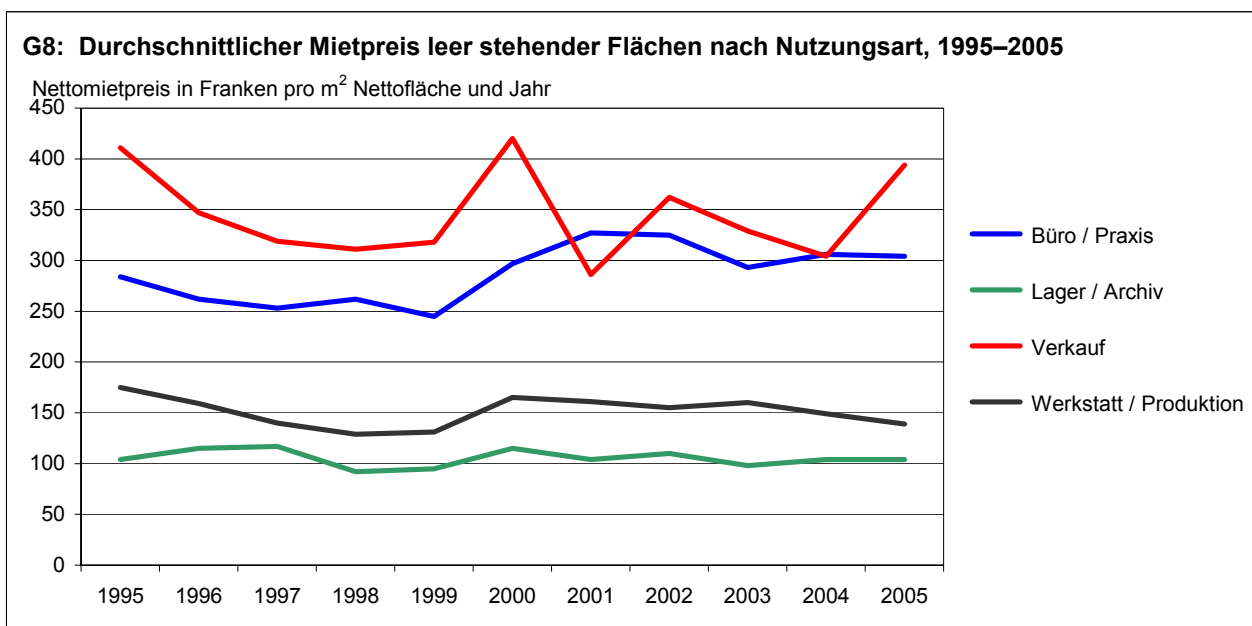
Die unvermietete **Nutzfläche** hat in der Stadt Zürich von 2004 auf 2005 um 19,3 Prozent auf 474'109 m<sup>2</sup> zugenommen. Die Leerflächenziffer stieg von 3,60 auf 4,29. Die Grafik G7 zeigt, dass

dieser Zuwachs den Trend der letzten beiden Jahre fortsetzt. Diese Entwicklung steht im Gegensatz zu derjenigen beim Wohnungsmarkt.



Die **Mietpreise** für Nutzflächen haben sich von 2004 bis 2005 nur geringfügig verändert; jene für Büro und Praxis verminderten sich von 306 auf 304 Franken pro m<sup>2</sup> und jene für Lager und Archiv blieben sogar exakt auf dem Vorjahreswert von

104 Franken pro m<sup>2</sup>. Die etwas grösseren Ausschläge bei den Verkaufsflächen erklären sich aus der geringen Zahl der Angebote, welche die Zufälligkeiten des am Stichtag erfassten Bestandes nicht zu nivellieren vermögen.





## 2.2 Ablauf der Leerflächenzählung

Die Leerflächenzählung wird seit 1995 jährlich durchgeführt. Angefragt werden alle Statistik Stadt Zürich bekannten Eigentümer/-innen und Verwaltungen von Gebäuden mit einer Nutzfläche von mindestens 500 m<sup>2</sup>. Als Quelle dient die von der Stadt Zürich geführte Gebäudedatei (EAG).

Erfasst wurden Nutzflächen, die am 1. Juni 2005

- zur Dauermiete (von mindestens drei Monaten) oder zum Verkauf ausgeschrieben waren;
- sofort benutzbar waren, auch wenn der Verwendungszweck der Fläche noch nicht oder nur zum Teil bestimmt war, z.B. bei solchen, die nach den Anforderungen eines Mieters oder Käufers ausgebaut werden mussten;
- nicht belegt waren, und zwar unabhängig davon, ob eine Vermietung oder ein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen war oder nicht.

Nicht zu erfassen waren Flächen,

- die am 1. Juni 2005 zwar vermietet oder verkauft, aber noch nicht belegt waren;

- die sich in Abbruch- oder Umbauobjekten befanden;
- die sich in noch im Bau befindlichen Liegenschaften befanden;
- die sich in bau- oder sanitätspolizeilich gesperrten Liegenschaften befanden.

Von den 3'274 verschickten Formularen wurden 3'124 oder 95,4% ausgefüllt zurückgeschickt. In 556 oder 17,8 Prozent der ausgefüllten Fragebogen wurden leer stehende Flächen mitgeteilt. Alle gemeldeten Flächen wurden zur Miete angeboten; Kaufangebote fehlten.

Zur Berechnung der Leerflächenziffer werden die mitgeteilten Leerflächen durch den Bestand der insgesamt verfügbaren Nutzflächen geteilt. Da in der Erhebung Nettoflächen erfragt, die Datenbank aber die gesamten Geschossflächen (inklusive Mauerwerk, Lichtschächte, etc.) enthält, werden die Werte der Datenbank um ein Viertel vermindert.

### T7: Leer stehende Nutzfläche nach Nutzungsart am 1. Juni 2004 und 2005

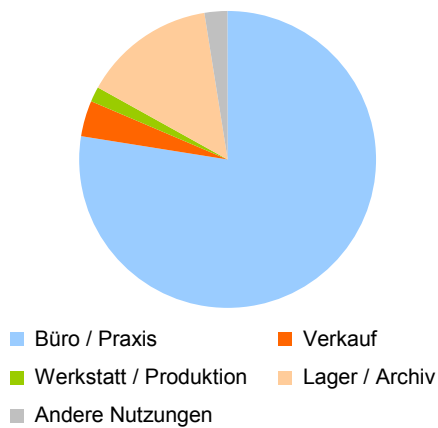
	Am 1.6.05 in der Stadt Zürich insgesamt vorhandene Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Meldungen leer stehender Nutzflächen		Leer stehende Nutzfläche (m <sup>2</sup> )		Leerflächenziffer (= Leerflächenanteil in Prozent)	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Gesamte Fläche</b>	<b>11 046 039</b>	<b>475</b>	<b>556</b>	<b>397 545</b>	<b>474 109</b>	<b>3.60</b>	<b>4.29</b>
Büro/Praxis	5 899 577	396	457	309 723	367 274	5.30	6.23
Verkauf	1 654 659	28	42	8 629	18 195	0.53	1.10
Werkstatt/Produktion	1 427 441	27	16	11 497	8 576	0.76	0.60
Lager/Archiv	1 243 874	159	201	60 674	68 403	4.64	5.50
Andere Nutzungen	820 488	27	32	7 022	11 661	0.95	1.42

## 2.3 Ergebnisse der Leerflächenzählung

### 2.3.1 Leer stehende Nutzflächen

Im Unterschied zur Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt setzte sich auf dem Markt für Nutzflächen der Trend der letzten beiden Jahre fort: Die unvermietete Nutzfläche nahm um 19,3 Prozent auf 474'109 m<sup>2</sup> zu. Die Leerflächenziffer stieg von 3,60 auf 4,29.

**G9: Die Verteilung der leer stehenden Nutzfläche auf die einzelnen Nutzungsarten, 1. Juni 2005**

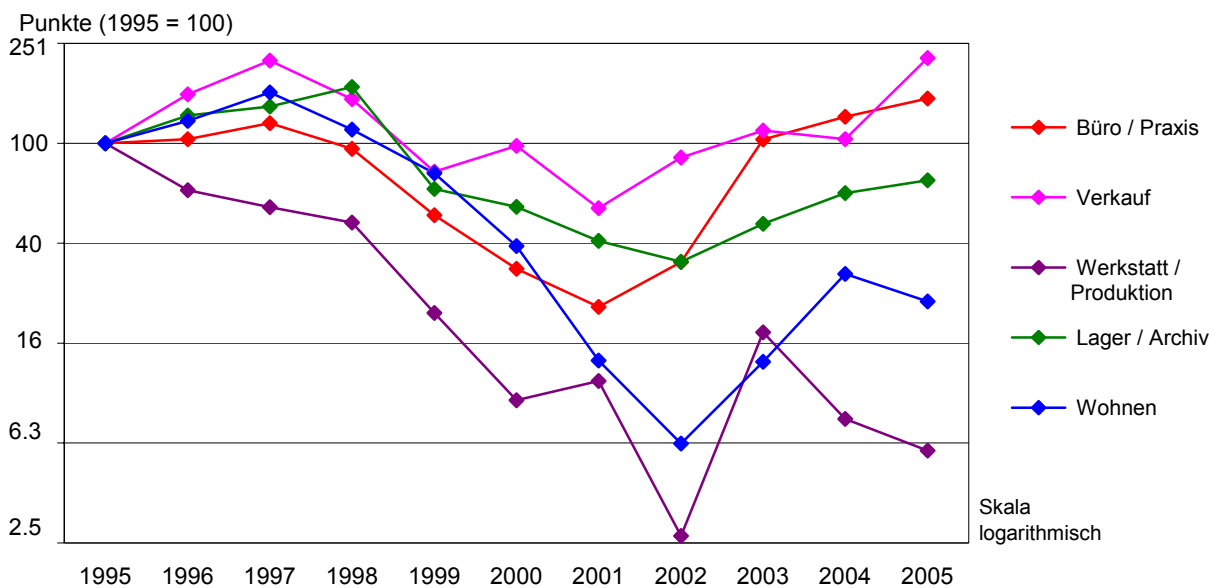


Die Grafik G9 macht deutlich, wie unterschiedlich die Verteilung der leer stehenden Flächen auf die einzelnen Nutzungsarten ist: Mehr als drei Viertel (77,5%) der angebotenen Fläche sind für die Nutzung durch Büro oder Praxis bestimmt. Mit einem Anteil von 14,4 Prozent haben die Räume für Lager und Archiv noch einiges Gewicht, während die Anteile aller übrigen Nutzungen (Verkauf, Werkstatt/Produktion, übrige) sehr gering sind.

Da die verschiedenen Nutzungsarten sehr unterschiedliche Ansprüche an die Raumqualität stellen, ist die Konkurrenz der Nutzungsarten in Bezug auf einen bestimmten Raum sehr eingeschränkt. Der Flächenmarkt zerfällt daher in Teilmärkte, die sich unterschiedlich entwickeln können. Grafik 10 indexiert die Leerflächenziffern der einzelnen Nutzungsarten für die letzten zehn Jahre. Zum Vergleich ist auch die Entwicklung der Leerwohnungsziffer dargestellt.

Die Kurven zeigen einen sehr ähnlichen Verlauf der beiden zentrumsorientierten Nutzungen Verkauf und Büro/Praxis, während die beiden häufig peripher abgedrängten Nutzungen Wohnen und Werkstatt/Produktion eine eigene Gruppe bilden. Die Entwicklung bei den lokal wenig spezifischen Lagerflächen nimmt eine Zwischenstellung ein.

**G10: Entwicklung der Leerflächenziffern, 1995–2005**



Hinter der unterschiedlichen Entwicklung der Teilmärkte versteckt sich möglicherweise der regionale Gegensatz zwischen Zentrum und Peripherie. Tatsächlich hat sich die Leerflächenziffer für Büro und Praxis im Gebiet zwischen Bahnhofstrasse und Sihl (Quartier City) von 3,07 im Vorjahr auf 6,17 mehr als verdoppelt. Dasselbe gilt für die an die City nordwestlich unmittelbar angrenzenden Quartiere Werd, Langstrasse und Gewerbeschule. Im Gegensatz dazu sind die – zum Teil allerdings sehr viel höher liegenden – Leerwohnungsziffern der peripheren Kreise 9, 10, 11 und 12 praktisch unverändert geblieben. Es scheint, dass der Vorzug zentraler Lage bei Büroräumlichkeiten heute etwas weniger hoch gewertet wird als vor ein paar Jahren.

Trotz dieser Veränderung zuungunsten des Zentrums sind die hohen Büro-Leerbestände nach wie vor in Quartieren zu finden, die entweder peripher liegen oder durch hohe Neubautätigkeit gekennzeichnet sind. Dieses Jahr ergab sich eine auffällige Konzentration auf die drei Quartiere Escher Wyss, Altstetten und Seebach. Die Legende der **Karte K1** macht deutlich, dass diese drei Quartiere gegenwärtig eine eigene Gebietsgruppe bilden: In

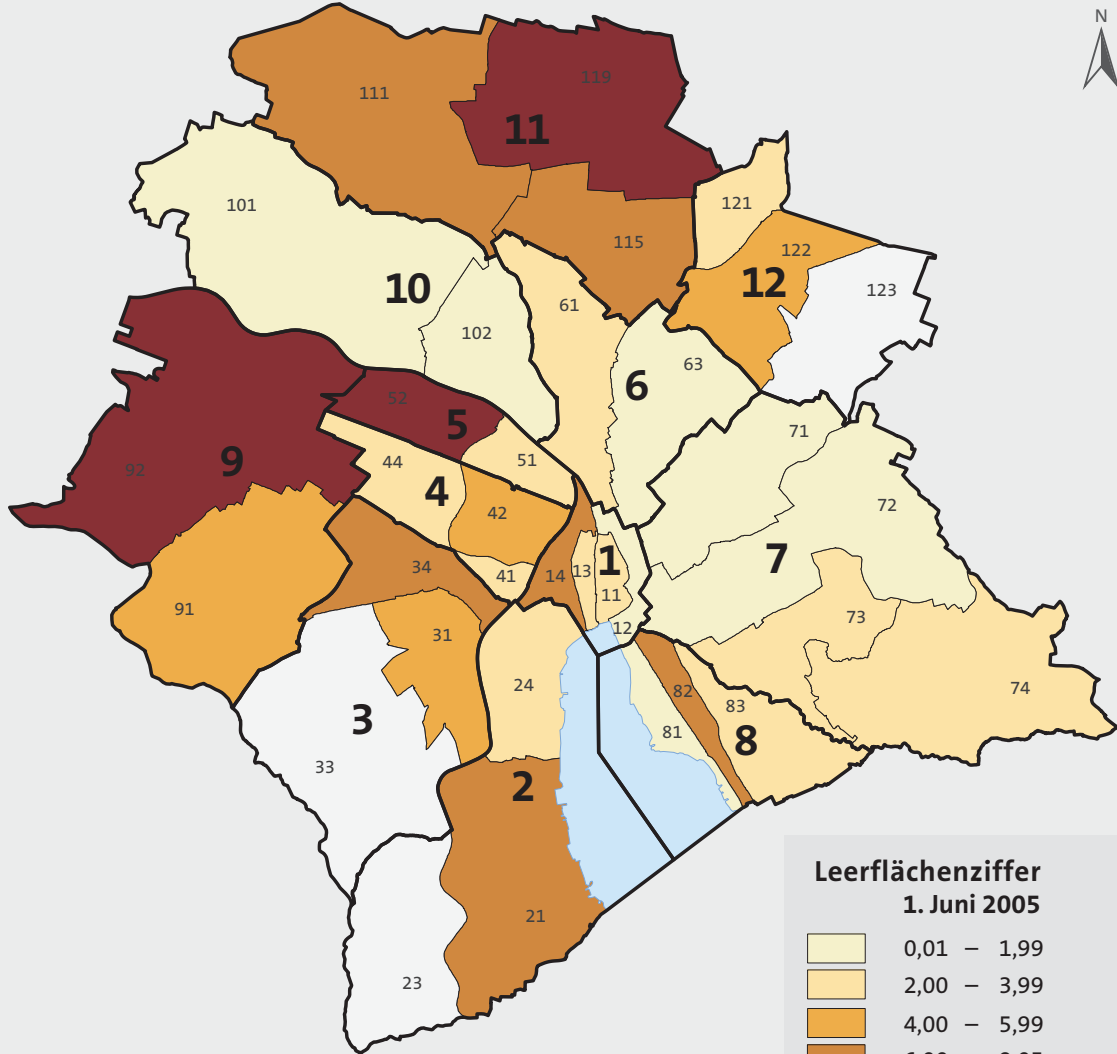
diesen beträgt die Leerflächenziffer für Büros 15,86 Prozent, während sie in der übrigen Stadt bei lediglich 3,67 liegt.

Die Leerflächenziffer für **Lager und Archiv** hat sich gesamtstädtisch etwa gleich entwickelt wie jene für Büro und Praxis. Auch da ist eine deutliche Zunahme (Verdreifachung) im Quartier City festzustellen, und auch da liegen die grössten Bestände in den Quartieren Escher Wyss, Altstetten und Seebach.

Verfünffacht hat sich im Quartier City der Bestand der leer stehenden **Verkaufsflächen**. Gesamtstädtisch hat sich deren Bestand gut verdoppelt. Dieser starke Anstieg ist vor dem Hintergrund der sehr tiefen Werte für das Jahr 2004 zu sehen. Auch nach diesem Anstieg liegt die Leerziffer bei lediglich 1,10.

Die schon 2004 geringen Bestände leer stehender **Werkstatt- und Produktionsflächen** sind weiter geschrumpft. Diese Nutzungsart weist mit einer Leerflächenziffer von 0,60 gegenwärtig die geringsten Vorräte auf.

# K1: Leerflächenziffer für Büro/Praxis nach Stadtquartier – 1. Juni 2005



0 1 2 3 km

© Statistik Stadt Zürich

## Leerflächenziffer 1. Juni 2005



Quelle: Statistik Stadt Zürich

### Kreis 1

11 Rathaus  
12 Hochschulen  
13 Lindenhof  
14 City

### Kreis 2

21 Wollishofen  
23 Leimbach  
24 Enge

### Kreis 3

31 Alt-Wiedikon  
33 Friesenberg  
34 Sihlfeld

### Kreis 4

41 Werd  
42 Langstrasse  
44 Hard

### Kreis 5

51 Gewerbeschule  
52 Escher Wyss

### Kreis 6

61 Unterstrass  
63 Oberstrass

### Kreis 7

71 Fluntern  
72 Hottingen  
73 Hirslanden  
74 Witikon

### Kreis 8

81 Seefeld  
82 Mühlebach  
83 Weinegg

### Kreis 9

91 Albisrieden  
92 Altstetten

### Kreis 10

101 Höngg  
102 Wipkingen

### Kreis 11

111 Affoltern  
115 Oerlikon  
119 Seebach

### Kreis 12

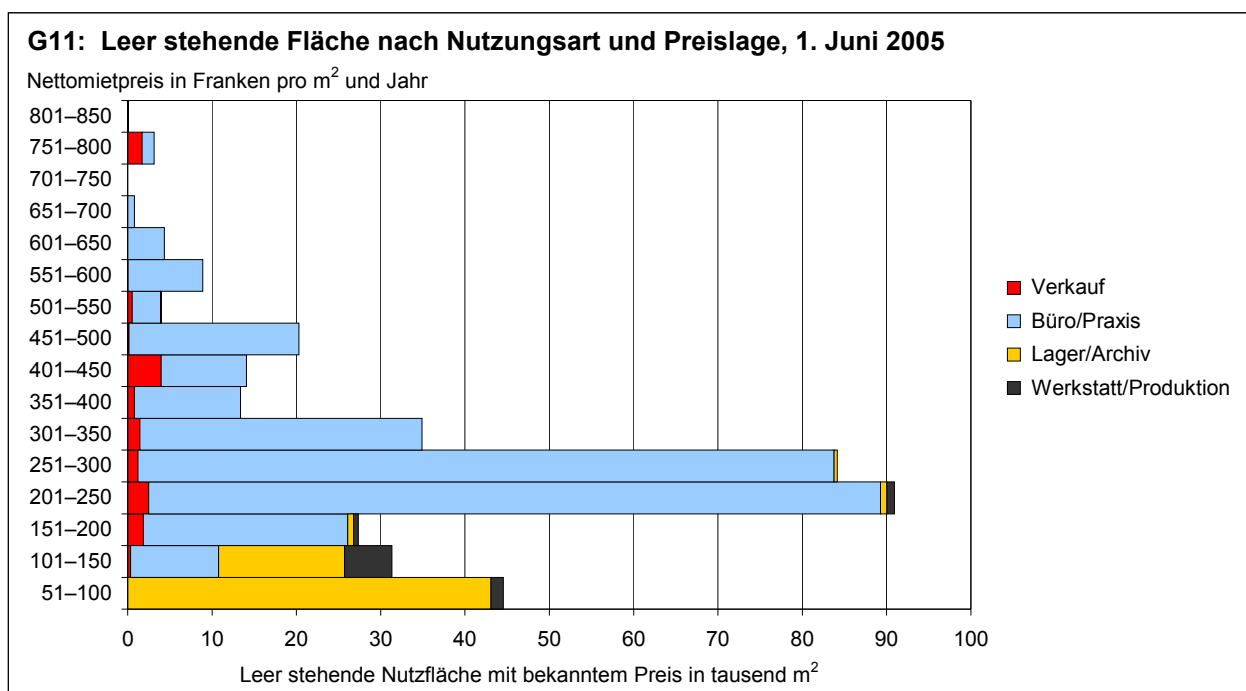
121 Saathen  
122 Schwamendingen-Mitte  
123 Hirzenbach

### 2.3.2 Preise leer stehender Nutzflächen

Im Rahmen der Leerflächenzählung werden auch die Preise (Nettomietpreise pro m<sup>2</sup> Nettofläche und Jahr) der leer stehenden Objekte erfragt. Wenn diese Preise für den Markt auch nicht direkt repräsentativ sind – erfasst wird ja jeweils das Angebot, das von den potentiellen Kunden eben zurückgewiesen worden ist – so ergibt sich im Längsschnitt der immer analogen Erfassung doch ein brauchbares Bild der Preisentwicklung.

In der Grafik G8 auf Seite 14 ist die Preisentwicklung dargestellt. Eine auffällige Veränderung

zeigt sich nur bei den **Verkaufsflächen**. Diese Kurve zeichnet sich schon seit 1999 durch Sprünge aus, die im Jahr darauf meist korrigiert werden. Das unstete Verhalten wird durch Grafik 11 plausibel: Die Preise für Verkaufsflächen streuen sehr stark, ohne einen wirklichen Schwerpunkt zu bilden. (Der höchste geforderte Preis von 1'700 Franken pro m<sup>2</sup> und Jahr ist in der Grafik nicht mehr abgebildet.) Bei solcher Verteilung ist es entscheidend, wie das Angebot genau am Stichtag zusammengesetzt ist.



Bei allen übrigen Nutzungen zeigt die Preisverteilung einen deutlichen Schwerpunkt. Typisch dabei ist eine «birnenförmige» Verteilung: Von der am häufigsten vorkommenden Preislage streuen die Preise nach unten nur in engem Rahmen, während sie nach oben ein breit gefächertes Spektrum bilden. Neben der Qualität der Räume selbst spiegelt sich in diesem Spektrum natürlich in erster Linie die Bewertung der Lage: Eine Bürofläche an der Bahnhofstrasse kann leicht das Mehrfache einer im übrigen identischen Fläche in Altstetten kosten.

Im vergangenen Jahr hat sich – wie erwähnt – gerade in zentralen Lagen die Leerziffer der **Flächen für Büro und Praxis** deutlich erhöht. Der Markt

scheint tatsächlich zu spielen: Wenn auch nicht für jedes Quartier einzeln nachweisbar, ist doch deutlich, dass in Stadtgebieten, in denen mehrere Quartiere steigende Leerziffern aufweisen, auch in mehreren Quartieren die Preise gesunken sind (Vergl. die Tabelle T10 und T13a)

Diese veränderte Balance zwischen Zentrum und Peripherie schlägt sich auch in Tabelle T12a nieder, welche die Preise nach verschiedenen Kriterien aufschlüsselt. Insbesondere in der Gliederung nach Gebäudealter wird dies deutlich: Die Flächen in vor 1970 erstellten Gebäuden sind alle günstiger geworden, während die Preise in später erstellten Gebäuden fast durchgehend, und zum Teil sehr deutlich, gestiegen sind.

Die Preise der **Flächen für Lager/Archiv** verharrten frankengenau auf dem Vorjahresstand (104 Fr. pro m<sup>2</sup>), und es gibt auch keinen Anlass, dies als Resultat gegenläufiger Trends zu interpretieren.

Beim mittlerweile sehr geringen Vorrat an **Flächen für Werkstatt/Produktion** ist das Sinken des Preismittels von 149 auf 139 Franken ohne Bedeutung.

Beat Mischler

#### T8: Erfasste Leerfläche in m<sup>2</sup> und Leerflächenziffer nach Nutzungsart, 1995 bis 2005

	Im Ganzen		Büro/Praxis		Lager Archiv (m <sup>2</sup> )	Verkauf (m <sup>2</sup> )	Werkstatt Produktion (m <sup>2</sup> )	Andere (m <sup>2</sup> )
	Fläche (m <sup>2</sup> )	Leer- flächen- ziffer	Fläche (m <sup>2</sup> )	Leer- flächen- ziffer				
1995	502 643	4.45	242 968	4.26	96 068	8 303	145 734	9 570
1996	535 720	4.80	252 511	4.39	124 089	13 048	94 675	51 397
1997	535 000	4.80	292 138	5.05	134 735	17 796	80 895	9 436
1998	480 671	4.36	230 801	4.05	161 277	12 470	70 125	5 998
1999	229 316	2.11	125 101	2.19	63 117	6 398	30 437	4 263
2000	158 149	1.47	76 515	1.36	53 416	8 107	13 620	6 491
2001	120 352	1.11	53 822	0.96	39 068	4 559	16 273	6 630
2002	130 248	1.16	81 246	1.43	32 201	7 278	3 906	5 617
2003	345 411	3.07	251 689	4.39	45 644	9 325	25 493	13 260
2004	397 545	3.60	309 723	5.30	60 674	8 629	11 497	7 022
<b>2005</b>	<b>474 109</b>	<b>4.29</b>	<b>367 274</b>	<b>6.23</b>	<b>68 403</b>	<b>18 195</b>	<b>8 576</b>	<b>11 661</b>

**T9: Erfasste Leerfläche in m<sup>2</sup> und Leerflächenziffer nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2004 und 2005**

	Total			Büro/Praxis			Lager Archiv (m <sup>2</sup> )	Ver- kauf (m <sup>2</sup> )	Werk- statt Produk- tion (m <sup>2</sup> )
	(m <sup>2</sup> )	Leerflächen- ziffer		(m <sup>2</sup> )	Leerflächen- ziffer				
		2005	2004		2005	2004			
<b>Total</b>	<b>474 109</b>	<b>3.60</b>	<b>4.29</b>	<b>367 274</b>	<b>5.30</b>	<b>6.23</b>	<b>68 403</b>	<b>18 195</b>	<b>8 576</b>
<b>Bauperiode</b>									
vor 1951	102 260	2.07	2.44	79 873	2.96	3.66	12 863	2 330	3 756
1951–1960	55 446	4.96	5.59	33 633	6.20	6.78	11 615	3 620	2 594
1961–1970	67 706	4.38	5.57	50 889	5.96	7.17	14 403	1 301	542
1971–1980	82 117	4.05	4.63	67 591	6.19	6.64	10 732	2 794	633
1981–1990	46 426	3.28	3.67	35 095	4.24	4.42	9 715	769	-
1991–2000	40 569	4.70	4.72	33 165	6.86	7.20	4 231	1 215	1 051
nach 2000	79 585	8.93	10.58	67 028	49.65	28.08	4 844	6 166	-
<b>Gebäudeart</b>									
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	41 509	2.06	2.56	25 434	2.75	3.52	5 280	7 775	580
Nutzbauten	432 600	4.00	4.76	341 840	5.79	6.77	63 123	10 420	7 996
davon:									
Geschäfts- und Bürohäuser	395 796	6.04	6.88	326 205	7.35	8.57	49 494	10 420	5 213
Fabrik- und Werkstattgebäude	24 994	3.24	4.76	13 928	12.50	14.55	7 158	-	1 373
Lagergebäude	9 311	1.89	2.42	722	1.13	1.58	5 471	-	1 410
Übrige Gebäudearten	2 499	0.02	0.10	985	0.04	0.09	1 000	-	-
<b>Zonenart</b>									
Kernzonen	66 836	2.22	2.93	59 133	3.18	4.15	4 584	2 535	-
Industriezonen	107 876	5.78	5.82	72 104	13.04	10.29	27 253	2 616	4 263
Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	149 131	9.68	10.24	121 705	13.58	15.09	16 845	2 775	3 808
Zentrumszonen	70 121	1.53	3.68	51 914	1.80	4.97	7 738	7 617	-
Wohnzonen 2-5	80 145	2.43	2.83	62 418	3.59	4.24	11 983	2 652	505
<b>Eigentümerart</b>									
Natürliche Personen	69 726	2.21	3.05	50 557	2.72	4.27	8 582	5 554	1 561
Aktien- und übrige private Gesellschaften	320 701	5.7	6.34	242 953	8.73	9.06	54 651	10 122	7 015
Pensionskassen	22 751	6.51	5.71	21 737	11.9	14.8	671	343	-
Öffentliche Hand	29 086	0.25	1.35	25 521	0.29	1.99	1 110	1 820	-
Übrige Eigentümer	31 845	2.66	2.76	26 506	4.29	4.39	3 389	356	-

**T10: Erfasste Leerfläche in m<sup>2</sup> sowie Leerflächenziffer nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier am 1. Juni 2004 und 2005**

	Total			Büro /Praxis			Lager Archiv (m <sup>2</sup> )	Ver- kauf (m <sup>2</sup> )	Werk- statt Produktion (m <sup>2</sup> )
	(m <sup>2</sup> )	Leerflächen- ziffer		(m <sup>2</sup> )	Leerflächen- ziffer				
		2005	2004		2005	2004			
<b>Ganze Stadt</b>	<b>474 109</b>	<b>3.60</b>	<b>4.29</b>	<b>367 274</b>	<b>5.30</b>	<b>6.23</b>	<b>68 403</b>	<b>18 195</b>	<b>8 576</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>44 808</b>	<b>1.65</b>	<b>2.94</b>	<b>37 820</b>	<b>2.55</b>	<b>4.24</b>	<b>2 770</b>	<b>3 034</b>	-
Rathaus	2 549	1.36	1.05	2 256	2.66	2.19	57	236	-
Hochschulen	3 707	1.40	1.35	3 707	1.89	1.86	-	-	-
Lindenhof	7 546	1.41	2.35	7 310	2.08	3.82	236	-	-
City	31 006	1.96	4.51	24 547	3.07	6.17	2 477	2 798	-
<b>Kreis 2</b>	<b>28 840</b>	<b>3.41</b>	<b>2.98</b>	<b>23 242</b>	<b>4.83</b>	<b>3.92</b>	<b>4 225</b>	<b>929</b>	-
Wollishofen	7 688	1.88	2.94	5 524	4.77	6.64	2 124	-	-
Leimbach	-	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
Enge	21 152	4.12	3.09	17 718	4.89	3.51	2 101	929	-
<b>Kreis 3</b>	<b>37 397</b>	<b>4.19</b>	<b>4.04</b>	<b>24 438</b>	<b>5.47</b>	<b>5.23</b>	<b>9 048</b>	<b>1 750</b>	<b>427</b>
Alt-Wiedikon	25 470	4.96	4.19	15 137	6.10	4.50	7 174	1 500	427
Friesenberg	250	0.45	0.40	-	0.00	0.00	-	250	-
Sihlfeld	11 677	3.39	4.59	9 301	4.32	7.89	1 874	-	-
<b>Kreis 4</b>	<b>22 840</b>	<b>1.97</b>	<b>2.36</b>	<b>17 546</b>	<b>2.75</b>	<b>3.56</b>	<b>4 181</b>	<b>103</b>	-
Werd	3 690	1.20	1.73	3 351	0.76	2.41	339	-	-
Langstrasse	15 277	1.37	2.99	11 853	2.04	4.19	2 414	103	-
Hard	3 873	3.91	1.59	2 342	9.42	3.32	1 428	-	-
<b>Kreis 5</b>	<b>89 294</b>	<b>5.43</b>	<b>6.95</b>	<b>69 851</b>	<b>7.86</b>	<b>11.12</b>	<b>10 564</b>	<b>5 269</b>	<b>1 768</b>
Gewerbeschule	6 919	0.81	2.09	5 718	0.41	2.54	736	465	-
Escher Wyss	82 375	7.13	8.64	64 133	12.07	15.90	9 828	4 804	1 768
<b>Kreis 6</b>	<b>7 603</b>	<b>0.50</b>	<b>1.08</b>	<b>5 986</b>	<b>0.66</b>	<b>1.22</b>	<b>803</b>	<b>634</b>	<b>180</b>
Unterstrass	6 276	0.87	1.78	4 908	1.28	2.25	554	634	180
Oberstrass	1 327	0.13	0.37	1 078	0.15	0.40	249	-	-
<b>Kreis 7</b>	<b>4 910</b>	<b>0.64</b>	<b>0.84</b>	<b>4 253</b>	<b>0.87</b>	<b>1.20</b>	<b>135</b>	<b>373</b>	-
Fluntern	216	0.61	0.12	110	0.64	0.09	-	106	-
Hottingen	2 091	0.67	0.77	2 005	1.06	1.22	86	-	-
Hirslanden	2 035	0.43	2.40	1 570	0.20	2.95	49	267	-
Witikon	568	0.94	1.13	568	2.61	3.15	-	-	-
<b>Kreis 8</b>	<b>23 882</b>	<b>1.24</b>	<b>3.71</b>	<b>20 864</b>	<b>1.64</b>	<b>4.70</b>	<b>2 496</b>	<b>412</b>	-
Seefeld	2 917	0.39	1.25	2 700	0.46	1.66	91	56	-
Mühlebach	18 084	2.61	7.38	15 889	3.38	9.04	2 155	-	-
Weinegg	2 881	0.50	1.73	2 275	0.66	2.16	250	356	-
<b>Kreis 9</b>	<b>107 926</b>	<b>7.50</b>	<b>7.48</b>	<b>87 663</b>	<b>14.56</b>	<b>14.50</b>	<b>11 908</b>	<b>2 376</b>	<b>2 679</b>
Albisrieden	6 738	2.94	2.42	5 170	2.81	4.50	995	573	-
Altstetten	101 188	8.68	8.69	82 493	17.38	16.85	10 913	1 803	2 679
<b>Kreis 10</b>	<b>1 742</b>	<b>0.45</b>	<b>0.46</b>	<b>841</b>	<b>0.68</b>	<b>0.37</b>	<b>701</b>	<b>200</b>	-
Höngg	452	0.50	0.17	411	0.67	0.24	41	-	-
Wipkingen	1 290	0.35	1.11	430	0.68	0.73	660	200	-
<b>Kreis 11</b>	<b>99 330</b>	<b>5.22</b>	<b>6.86</b>	<b>73 408</b>	<b>10.24</b>	<b>10.97</b>	<b>19 876</b>	<b>3 115</b>	<b>1 611</b>
Afholtern	2 211	2.05	1.57	2 042	10.41	7.02	32	137	-
Oerlikon	34 804	4.25	5.53	21 986	8.56	7.39	8 978	2 547	1 293
Seebach	62 315	7.17	9.17	49 380	11.71	14.40	10 866	431	318
<b>Kreis 12</b>	<b>5 537</b>	<b>6.37</b>	<b>3.29</b>	<b>1 362</b>	<b>8.99</b>	<b>3.60</b>	<b>1 696</b>	-	<b>1 911</b>
Saatlen	289	1.23	0.52	262	6.29	2.45	27	-	-
Schwamendingen-M.	5 248	13.30	7.06	1 100	12.24	4.90	1 669	-	1 911
Hirzenbach	-	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-



## T11: Nettojahresmietpreis nach Nutzungsart, 1995–2005

Jahr	Büro / Praxis			Lager/Archiv			Verkauf			Werkstatt/Produktion		
	Preis	Ver- ände- rung	2005 =100	Preis	Ver- ände- rung	2005 =100	Preis	Ver- ände- rung	2005 =100	Preis	Ver- ände- rung	2005 =100
	2005	(%)		2005	(%)		2005	(%)		2005	(%)	
1995	284	...	93	104	...	100	411	...	104	175	...	126
1996	262	-7.7	86	115	10.6	111	347	-16	88	159	-9.1	114
1997	253	-3.4	83	117	1.7	113	319	-8.1	81	140	-11.9	101
1998	262	3.6	86	92	-21	88	311	-2.5	79	129	-7.9	93
1999	245	-6.5	81	95	3.3	91	318	2.3	81	131	1.6	94
2000	297	21.2	98	115	21.1	111	420	32.1	107	165	26	119
2001	327	10.1	108	104	-9.6	100	286	-32	73	161	-2.4	116
2002	325	-0.7	107	110	5.7	106	362	26.5	92	155	-4	112
2003	293	-9.7	96	98	-11	94	329	-9	84	160	3.4	115
2004	306	4.5	101	104	5.6	100	304	-7.8	77	149	-7.1	107
<b>2005</b>	<b>304</b>	<b>-0.7</b>	<b>100</b>	<b>104</b>	<b>0.0</b>	<b>100</b>	<b>394</b>	<b>29.6</b>	<b>100</b>	<b>139</b>	<b>-6.7</b>	<b>100</b>

### Zu den Preistabellen T12 und T13:

Die Tabellen T12 und T13 sind je zweigeteilt: Der Teil a enthält jeweils die Spalten der häufiger vorkommenden Flächen für Büro/Praxis bzw. für Lager/Archiv, der Teil b bringt dann die Spalten für die seltener vorkommenden Flächen für Verkauf und für Werkstatt/Produktion. Dieser zweite Teil wird in der regionalen Auflösung (Tabelle T13) auf die Kreise verkürzt, da bei der geringen Zahl der Fälle eine Preisermittlung auf Ebene Quartier widersinnig wäre.

### Für jede Nutzungsart werden folgende Werte verzeichnet:

**Durchschnitte 2004 und 2005:** Obwohl der Durchschnittswert den Preisstand nicht immer adäquat abbildet, wird er seiner Beliebtheit wegen samt Vorjahreswert in die Tabellen aufgenommen. Diese Durchschnittswerte sind flächengewichtet: Angebote grosser Flächen haben grösseres Gewicht in der Berechnung als Angebote kleiner Flächen. Es ist also kein Angebotsdurchschnitt, sondern ein Flächendurchschnitt.

**Höchstwert und Tiefstwert:** Es ist der je höchste und tiefste Preis, der in der entsprechenden Kategorie gefordert wurde. Eine Unterscheidung nach Angebots- und Flächengewichtung ist nicht nötig: Der Höchstpreis kennzeichnet sowohl das teuerste Angebot wie den teuersten Quadratmeter.

**Median:** Der Median ist wie der Durchschnitt ein Mittelwert, doch wird er anders berechnet: Die zu mittelnden Werte werden nach Grösse sortiert in eine Reihe gestellt, dann wird der in der Mitte der Reihe stehende Wert herausgegriffen. Das «verdächtig einfache» Verfahren liefert erstaunlicherweise gute Resultate: Gerade dann, wenn nur wenige Werte zur Verfügung stehen, repräsentiert der Median die Gesamtheit der Werte in der Regel deutlich besser als der Durchschnitt.

Wie beim Durchschnitt ist zu unterscheiden zwischen Angebots- und Flächenmedian. In den Tabellen ausgewiesen ist der Flächenmedian. In eine Reihe gelegt werden also nicht die Angebote, sondern die einzelnen angebotenen Quadratmeter. Herausgegriffen wird dann der in der Preisskala in der Mitte liegende Quadratmeter.

**Meldungen:** Obwohl am Schluss beigefügt, ist diese Spalte für die Beurteilung der Preise sehr entscheidend: Sie verzeichnet, wie viele Leerflächenmeldungen mit Angabe des Preises vorliegen. Je mehr Preismeldungen vorliegen, desto «gewichtiger» sind die in der entsprechenden Zeile ausgewiesenen Werte. Stehen nur sehr wenige Fälle zur Verfügung, haben die Preisangaben eher anekdotischen Wert. Auf die Ausblendung solcher Werte wird aber verzichtet, da die Brauchbarkeit einer Zahl sich aus dem jeweiligen Interpretationszusammenhang ergeben muss.

**T12a: Nett Jahresmietpreis pro m<sup>2</sup> leer stehender Fläche für Büro/Praxis und Lager/  
Archiv nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2005**

	<b>Büro/Praxis</b>					<b>Lager/Archiv</b>						
	<u>Durchschnitt</u>		Höchst- wert	Tiefst- wert	Me- dian	Mel- dungen	<u>Durchschnitt</u>		Höchst- wert	Tiefst- wert	Me- dian	Mel- dungen
	2004	2005					2004	2005				
<b>Ganze Stadt</b>	<b>306</b>	<b>304</b>	<b>800</b>	<b>130</b>	<b>260</b>	<b>375</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>550</b>	<b>55</b>	<b>260</b>	<b>172</b>
<b>Bauperiode</b>												
vor 1951	405	<b>381</b>	800	130	340	144	102	<b>108</b>	550	60	100	52
1951–1960	266	<b>237</b>	700	140	200	48	90	<b>87</b>	200	69	80	27
1961–1970	270	<b>249</b>	700	140	235	62	85	<b>90</b>	180	55	100	27
1971–1980	281	<b>303</b>	700	135	260	40	100	<b>104</b>	140	70	100	18
1981–1990	271	<b>277</b>	600	180	250	34	112	<b>122</b>	300	63	110	25
1991–2000	329	<b>321</b>	620	160	270	21	132	<b>103</b>	160	60	120	10
nach 2000	267	<b>343</b>	500	178	280	26	109	<b>93</b>	250	60	150	13
<b>Gebäudeart</b>												
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	306	<b>338</b>	650	160	300	64	132	<b>120</b>	550	60	110	28
Geschäfts- und Bürohäuser	308	<b>303</b>	800	135	260	294	98	<b>106</b>	300	60	100	135
Fabrik- und Werkstattgebäude	279	<b>249</b>	300	130	260	14	90	<b>84</b>	100	55	100	5
Lagergebäude	318	<b>160</b>	170	150	170	2	94	<b>91</b>	200	70	100	4
Übrige Gebäude	196	<b>340</b>	340	340	340	1	88	-	-	-	-	-
<b>Zonenart</b>												
Kernzone	522	<b>488</b>	800	160	500	111	102	<b>145</b>	550	70	100	29
Industriezone	256	<b>232</b>	340	140	230	45	88	<b>92</b>	140	55	100	33
Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	261	<b>263</b>	300	130	250	65	95	<b>112</b>	250	60	100	40
Zentrumszonen	324	<b>309</b>	620	160	300	72	106	<b>107</b>	152	60	100	28
Wohnzonen	295	<b>285</b>	650	150	280	82	114	<b>104</b>	293	60	100	42
<b>Eigentümerart</b>												
Natürliche Personen	338	<b>297</b>	700	130	280	95	91	<b>104</b>	200	70	100	42
Gesellschaften	302	<b>312</b>	800	135	260	211	99	<b>101</b>	300	55	100	110
Pensionskassen	318	<b>300</b>	500	180	290	13	100	-	-	-	-	-
Öffentliche Hand	210	<b>257</b>	550	140	250	18	50	<b>181</b>	550	60	100	6
Übrige Eigentümerarten	318	<b>294</b>	620	160	260	38	107	<b>109</b>	186	60	120	14

**T12b: Nett Jahresmietpreis pro m<sup>2</sup> leer stehender Fläche für Verkauf und Werkstatt/  
Produktion nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2005**

	Verkauf						Werkstatt / Produktion					
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2004	2005					2004	2005				
<b>Ganze Stadt</b>	<b>304</b>	<b>394</b>	<b>1 700</b>	<b>125</b>	<b>350</b>	<b>31</b>	<b>149</b>	<b>139</b>	<b>250</b>	<b>80</b>	<b>120</b>	<b>16</b>
<b>Bauperiode</b>												
vor 1951	275	<b>406</b>	600	190	400	12	156	<b>133</b>	225	80	145	7
1951–1960	300	<b>221</b>	850	170	210	3	143	<b>134</b>	250	110	110	4
1961–1970	550	<b>246</b>	280	200	280	2	120	<b>147</b>	230	120	120	2
1971–1980	290	<b>733</b>	1 700	277	793	5	178	<b>150</b>	150	150	150	1
1981–1990	304	<b>206</b>	350	125	125	3	210	-	-	-	-	-
1991–2000	420	<b>200</b>	200	200	200	1	314	<b>159</b>	185	130	185	2
nach 2000	287	<b>391</b>	450	250	450	5	-	-	-	-	-	-
<b>Gebäudeart</b>												
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	318	<b>357</b>	600	125	450	12	261	<b>178</b>	250	145	250	2
Geschäfts- und Bürohäuser	296	<b>432</b>	1 700	170	310	19	176	<b>152</b>	230	80	150	11
Fabrik- und Werkstattgebäude	-	-	-	-	-	-	150	<b>100</b>	100	100	100	2
Lagergebäude	-	-	-	-	-	-	117	<b>110</b>	110	110	110	1
Übrige Gebäude	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zonenart</b>												
Kernzone	302	<b>752</b>	1 700	375	793	7	-	-	-	-	-	-
Industriezone	300	<b>237</b>	310	190	210	3	150	<b>140</b>	230	80	150	7
Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	120	<b>288</b>	400	170	277	5	145	<b>134</b>	225	100	120	7
Zentrumszonen	410	<b>389</b>	600	200	450	10	220	-	-	-	-	-
Wohnzonen	253	<b>261</b>	420	125	260	6	234	<b>166</b>	250	120	120	2
<b>Eigentümerart</b>												
Natürliche Personen	413	<b>386</b>	600	125	450	9	141	<b>138</b>	250	100	130	4
Gesellschaften	296	<b>432</b>	1 700	190	330	18	151	<b>139</b>	230	80	120	12
Pensionskassen	-	<b>420</b>	420	420	420	1	-	-	-	-	-	-
Öffentliche Hand	241	<b>265</b>	550	200	250	3	-	-	-	-	-	-
Übrige Eigentümerarten	331	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**T13a: Nett Jahresmietpreis pro m<sup>2</sup> leer stehender Fläche für Büro/Praxis und Lager/Archiv nach Stadtkreis und Stadtquartier am 1. Juni 2005**

	Büro / Praxis						Lager / Archiv					
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2004	2005					2004	2005				
<b>Ganze Stadt</b>	<b>306</b>	<b>304</b>	<b>800</b>	<b>130</b>	<b>260</b>	<b>375</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>550</b>	<b>55</b>	<b>260</b>	<b>172</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>535</b>	<b>506</b>	<b>800</b>	<b>280</b>	<b>500</b>	<b>71</b>	<b>117</b>	<b>160</b>	<b>550</b>	<b>87</b>	<b>125</b>	<b>16</b>
Rathaus	428	458	550	322	450	11	127	550	550	550	550	1
Hochschulen	510	546	650	290	650	5	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	675	539	800	280	550	18	100	246	257	152	250	3
City	523	498	650	320	500	37	112	141	300	87	100	12
<b>Kreis 2</b>	<b>496</b>	<b>430</b>	<b>700</b>	<b>210</b>	<b>500</b>	<b>37</b>	<b>114</b>	<b>105</b>	<b>293</b>	<b>70</b>	<b>100</b>	<b>17</b>
Wollishofen	319	301	650	210	315	11	80	88	293	80	80	5
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	527	469	700	220	500	26	129	116	150	70	110	12
<b>Kreis 3</b>	<b>262</b>	<b>244</b>	<b>364</b>	<b>140</b>	<b>230</b>	<b>34</b>	<b>108</b>	<b>107</b>	<b>186</b>	<b>63</b>	<b>100</b>	<b>20</b>
Alt-Wiedikon	252	218	350	140	210	16	108	106	186	63	100	14
Friesenberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	292	276	364	160	265	18	111	112	150	72	110	6
<b>Kreis 4</b>	<b>255</b>	<b>330</b>	<b>620</b>	<b>150</b>	<b>320</b>	<b>32</b>	<b>111</b>	<b>108</b>	<b>15</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>12</b>
Werd	303	267	345	250	250	6	139	111	150	95	95	3
Langstrasse	297	353	620	160	320	23	126	109	150	60	100	8
Hard	197	198	260	150	150	3	70	80	80	80		1
<b>Kreis 5</b>	<b>255</b>	<b>263</b>	<b>382</b>	<b>180</b>	<b>250</b>	<b>39</b>	<b>103</b>	<b>108</b>	<b>180</b>	<b>75</b>	<b>100</b>	<b>24</b>
Gewerbeschule	300	302	382	180	300	11	132	95	101	75	96	7
Escher Wyss	254	260	340	180	250	28	101	109	180	80	100	17
<b>Kreis 6</b>	<b>309</b>	<b>289</b>	<b>400</b>	<b>151</b>	<b>270</b>	<b>14</b>	<b>94</b>	<b>105</b>	<b>150</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>7</b>
Unterstrass	315	306	400	151	280	12	80	102	140	60	121	4
Oberstrass	215	227	230	207	230	2	120	110	150	100	100	3
<b>Kreis 7</b>	<b>312</b>	<b>354</b>	<b>600</b>	<b>215</b>	<b>335</b>	<b>16</b>	<b>81</b>	<b>81</b>	<b>82</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>3</b>
Fluntern	262	-	-	-	-	-	81	-	-	-	-	-
Hottingen	385	396	600	300	340	11	80	80	80	80	80	2
Hirslanden	254	306	335	215	335	5	100	82	82	82	82	1
Witikon	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 8</b>	<b>402</b>	<b>421</b>	<b>500</b>	<b>230</b>	<b>420</b>	<b>23</b>	<b>101</b>	<b>132</b>	<b>160</b>	<b>72</b>	<b>140</b>	<b>12</b>
Seefeld	423	315	350	250	340	4	-	153	153	152	153	2
Mühlebach	379	436	500	295	420	16	93	131	160	72	140	10
Weinegg	558	349	390	230	390	3	150	-	-	-	-	-
<b>Kreis 9</b>	<b>254</b>	<b>239</b>	<b>350</b>	<b>130</b>	<b>250</b>	<b>43</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>250</b>	<b>70</b>	<b>100</b>	<b>22</b>
Albisrieden	179	200	230	150	200	6	83	85	91	70	90	4
Altstetten	258	242	350	130	250	37	103	111	250	80	100	18
<b>Kreis 10</b>	<b>249</b>	<b>285</b>	<b>330</b>	<b>245</b>	<b>245</b>	<b>2</b>	<b>86</b>	<b>88</b>	<b>121</b>	<b>80</b>	<b>84</b>	<b>4</b>
Höngg	202	-	-	-	-	-	83	121	121	121		1
Wipkingen	337	285	330	245	245	2	120	86	120	80	84	3
<b>Kreis 11</b>	<b>273</b>	<b>250</b>	<b>380</b>	<b>140</b>	<b>260</b>	<b>58</b>	<b>102</b>	<b>87</b>	<b>200</b>	<b>55</b>	<b>99</b>	<b>32</b>
Affoltern	182	174	255	150	150	4	-	128	128	128	128	1
Oerlikon	283	255	330	150	260	23	112	95	100	70	100	12
Seebach	274	251	380	140	240	31	95	81	200	55	80	19
<b>Kreis 12</b>	<b>212</b>	<b>181</b>	<b>240</b>	<b>150</b>	<b>180</b>	<b>6</b>	<b>89</b>	<b>96</b>	<b>120</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>3</b>
Saatlen	206	190	190	190	190	1	90	90	90	90	90	1
Schwamendingen-M.	219	178	240	150	180	5	89	96	120	80	80	2
Hirzenbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**T13b: Nett Jahresmietpreis pro m<sup>2</sup> leer stehender Fläche für Verkauf  
und Werkstatt/Produktion nach Stadtkreis am 1. Juni 2005**

	<b>Verkauf</b>						<b>Werkstatt/Produktion</b>					
	<u>Durchschnitt</u>		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	<u>Durchschnitt</u>		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2004	2005					2004	2005				
<b>Ganze Stadt</b>	<b>304</b>	<b>394</b>	<b>1700</b>	<b>125</b>	<b>350</b>	<b>31</b>	<b>149</b>	<b>139</b>	<b>250</b>	<b>80</b>	<b>120</b>	<b>16</b>
Kreis 1	571	621	1 700	200	793	6	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	-	443	550	375	400	3	-	-	-	-	-	-
Kreis 3	300	216	250	210	210	2	194	218	230	212	212	2
Kreis 4	321	500	500	500	500	1	-	-	-	-	-	-
Kreis 5	310	422	450	310	450	4	159	138	185	80	120	4
Kreis 6	-	315	337	300	300	2	250	250	250	250	250	1
Kreis 7	280	380	380	380	380	1	-	-	-	-	-	-
Kreis 8	-	600	600	600	600	1	-	-	-	-	-	-
Kreis 9	199	225	280	125	250	5	132	137	150	100	150	4
Kreis 10	-	339	350	330	330	2	-	-	-	-	-	-
Kreis 11	292	241	420	170	260	4	215	136	225	100	145	3
Kreis 12	-	-	-	-	-	-	122	115	130	110	110	2



## Tabellenverzeichnis

---

### Die Leerwohnungszählung

T1	Mittlere Monatsmiete (Median) nach Zimmerzahl und Alter der Wohnung, 1. Juni 2005	7
T2	Leere Miet- und Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2005	8
T3	Mittlere Nettofläche pro Wohnung und mittlerer Mietpreis pro Quadratmeter nach Alter und Zimmerzahl, 1. Juni 2005	10
T4	Leer stehende Mietwohnungen nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 2003–2005	11
T5	Leer stehende Wohnungen nach Stadtkreis und Stadtquartier, 2003–2005	12
T6	Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer, 1988–2005	13

### Die Leerflächenzählung

T7	Leer stehende Nutzfläche nach Nutzungsart am 1. Juni 2004 und 2005	15
T8	Erfasste Leerfläche in m <sup>2</sup> und Leerflächenziffer nach Nutzungsart, 1995 bis 2005	20
T9	Erfasste Leerfläche in m <sup>2</sup> und Leerflächenziffer nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2004 und 2005	21
T10	Erfasste Leerfläche in m <sup>2</sup> sowie Leerflächenziffer nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier am 1. Juni 2004 und 2005	22
T11	Nettojahresmietpreis nach Nutzungsart, 1995–2005	23
T12a	Nettojahresmietpreis pro m <sup>2</sup> leer stehender Fläche für Büro/Praxis und Lager/Archiv nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2005	24
T12b	Nettojahresmietpreis pro m <sup>2</sup> leer stehender Fläche für Verkauf und Werkstatt/Produktion nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2005	25
T13a	Nettojahresmietpreis pro m <sup>2</sup> leer stehender Fläche für Büro/Praxis und Lager/Archiv nach Stadtkreis und Stadtquartier am 1. Juni 2005	26
T13b	Nettojahresmietpreis pro m <sup>2</sup> leer stehender Fläche für Verkauf und Werkstatt/Produktion nach Stadtkreis am 1. Juni 2005	27

## Verzeichnis der Grafiken

---

G1	Leere Mietwohnungen nach Zimmerzahl, Mietpreis, Bauperiode und Dauer des Leerstehens, 1. Juni 2005	3
G2	Am 1. Juni leer stehende Mietwohnungen nach Grösse, 1988 bis 2005	5
G3	Leer stehende Eigentumswohnungen, 1988–2005	6
G4	Mittlere Preise leer stehender Mietwohnungen, 1. Juni 2005	7
G5	Leer stehende Mietwohnungen nach monatlichem Mietpreis pro Quadratmeter Nettofläche, 1. Juni 2004	9
G6	Flächenmietpreis leer stehender Mietwohnungen nach Wohnfläche und Zimmerzahl, 1. Juni 2005	9
G7	Entwicklung des Leerflächenbestandes, 1995–2005	14
G8	Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen nach Nutzungsart, 1995–2005	14
G9	Die Verteilung der leer stehenden Nutzfläche auf die einzelnen Nutzungsarten, 1. Juni 2005	16
G10	Entwicklung der Leerflächenziffern, 1995–2005	16
G11	Leer stehende Fläche nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2005	19

## Kartenverzeichnis

---

K1:	Leerflächenziffer für Büro/Praxis nach Stadtquartier – 1. Juni 2005	18
-----	---	----